



**DELIBERATION N° 25/139 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ACCÈS AU PORT DE
COMMERCE DE PRUPIÀ**

**CHÌ APPROVA U PRUGETTU DI U RIACCUNCIAMENTU DI L'ACCESSU À U
PORTU DI CUMERCIU DI PRUPIÀ**

SEANCE DU 3 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt cinq, le trois octobre, l'Assemblée de Corse, convoquée le 19 septembre 2025, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Marie-Claude BRANCA, Françoise CAMPANA, Paule CASANOVA-NICOLAI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI-PAOLI, Jean-Charles GIABICONI, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Jean-Noël PROFIZI, Paul QUASTANA, Jean-Michel SAVELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Elisa TRAMONI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI, Alex VINCIGUERRA, Charles VOGLIMACCI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Paul-Félix BENEDETTI à Mme Serena BATTESTINI
Mme Vanina BORROMEI à M. Pierre POLI
Mme Christelle COMBETTE à Mme Marie-Thérèse MARIOTTI
Mme Eveline GALLONI D'ISTRIA à M. Romain COLONNA
M. Pierre GHIONGA à Mme Charlotte TERRIGHI
M. Pierre GUIDONI à Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI
Mme Vanina LE BOMIN à M. Saveriu LUCIANI
M. Ghjuvan'Santu LE MAO à Mme Paula MOSCA
Mme Sandra MARCHETTI à Mme Elisa TRAMONI
Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à M. Alex VINCIGUERRA
Mme Marie-Anne PIERI à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Juliette PONZEVERA à Mme Véronique ARRIGHI
M. Louis POZZO DI BORGIO à M. Hyacinthe VANNI
M. Joseph SAVELLI à Mme Françoise CAMPANA
M. Jean-Louis SEATELLI à M. Georges MELA
Mme Julia TIBERI à M. Jean-Christophe ANGELINI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Paul-Joseph CAITUCOLI, Santa DUVAL, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Flora MATTEI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IVème partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à D. 4425-53,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 1111-4,
- VU** la délibération n° 21/119 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 adoptant le cadre général d'organisation et de déroulement des réunions publiques de l'Assemblée de Corse, modifiée,
- VU** la délibération n° 21/195 AC de l'Assemblée de Corse du 18 novembre 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 25/043 AC de l'Assemblée de Corse du 28 mars 2025 adoptant le Budget Primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2025,
- VU** la délibération n° 23/020 CP de la Commission Permanente du 29 mars 2023 approuvant la délégation générale habilitant Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA, Conseillère exécutive et M. Dominique LIVRELLI, Conseiller exécutif aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** le plan parcellaire dressé par le cabinet de géomètres-experts mandaté par la Collectivité de Corse,
- VU** le rapport d'expertise dressé par l'expert foncier mandaté par la Collectivité de Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,
- APRES** avis n°2025-33 de la Chambre des Territoires, en date du 19 septembre 2025,

APRES EN AVOIR DELIBERE

CONSIDERANT les déports de Mme et M. Paul-Joseph CAITUCOLI et Santa DUVAL

À l'unanimité,

Ont voté POUR (59) : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI,

Vanina BORROMEI, Marie-Claude BRANCA, Françoise CAMPANA, Paule CASANOVA-NICOLAI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI-PAOLI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Pierre GUIDONI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Jean-Noël PROFIZI, Paul QUASTANA, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Julia TIBERI, Elisa TRAMONI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI, Alex VINCIGUERRA, Charles VOGLIMACCI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le principe et les caractéristiques principales du projet de réaménagement de l'accès au port de commerce de Prupia, tel que présenté dans le rapport annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à poursuivre l'opération jusqu'à son achèvement et à lancer les procédures administratives et réglementaires en vue de sa réalisation.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à acquérir les emprises nécessaires à la réalisation de cet aménagement soit par actes passés en la forme administrative ou notariée, soit par voie d'expropriation.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 3 octobre 2025

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. A. Maupertuis', written over a light blue rectangular background.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

ASSEMBLEE DE CORSE

2 EME SESSION ORDINAIRE DE 2025

REUNION DES 02 ET 3 OCTOBRE 2025

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

RIACCUNCIAMENTU DI L'ACCESSU À U PORTU DI
CUMERCIU DI PRUPIÀ

RÉAMÉNAGEMENT DE L'ACCÈS AU PORT DE
COMMERCE DE PRUPIÀ

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :

Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport vise à soumettre à l'approbation de l'Assemblée de Corse l'opération de réaménagement de l'accès au port de commerce de Prupià.

I - CONTEXTE

I-1. Accès actuel au port

La commune de Prupià possède et gère ses ports de pêche et de plaisance. Un port de commerce, propriété de la Collectivité de Corse, est également présent sur son territoire. Il permet de relier Prupià au continent via Marseille. Ces infrastructures fonctionnent toutes à l'année.

Les accès au port de commerce se font aujourd'hui via l'Avenue Napoléon III et l'ex-RD 219a depuis le centre-ville de Prupià. Depuis la partie Sud, l'accès se fait par la Rue Jean-Paul Pandolfi et l'ex-RD 319. La sortie du port se fait soit par l'ex-RD 219a, soit par la Pl. des Corses, puis exclusivement par la Rue des Pêcheurs.



Figure 1 - Maillage viaire et hiérarchisation des voies avec identification des entrées/sorties du port

La présence du port en partie Ouest de la ville génère un trafic très important, notamment de PL, en centre-ville, particulièrement en période estivale lorsque les allers-retours sont quotidiens.

Selon les comptages effectués durant la période estivale de 2022 (post-COVID, les niveaux de trafic d'avant-pandémie n'étaient pas encore totalement atteints), le nombre de PL compté est de 4 000 sur un mois, soit environ 130 PL/jour dans le sens Sud de la ville --> accès port.

En termes de véhicules légers, sur le même point de mesure, le nombre de VL était de 136 000 sur le mois, soit 4 255 VL/jour environ.

À noter toutefois que les études de trafic fournies ne précisent pas les origines/destinations et donc qu'une seule part du trafic relevé a pour destination finale le port. En période plus creuse (février/mars 2022), le trafic PL mesuré est de 2 105 sur le mois soit 75 PL/jour en moyenne. Pour le trafic VL, il a été mesuré à 17 824 véhicules sur le mois soit 636 VL/jour en moyenne. Idem, la part de véhicules se rendant au port n'a pas été précisée mais ces chiffres permettent toutefois de démontrer une concentration des flux autour de l'accès au port et du carrefour entre les ex-RD 219, 319 et 219A.

En outre, le passage des camions dans cette zone dense et urbaine entraîne des conflits d'usage entre les usagers et engendre des points de congestion en raison des gabarits de voie et certains rayons de courbure, aujourd'hui inadaptés à la circulation de tels véhicules mais néanmoins utilisés, car aucune autre alternative n'existe. Les PL sont ainsi obligés de manœuvrer quelques minutes en plein centre-ville pour franchir les virages serrés existants.

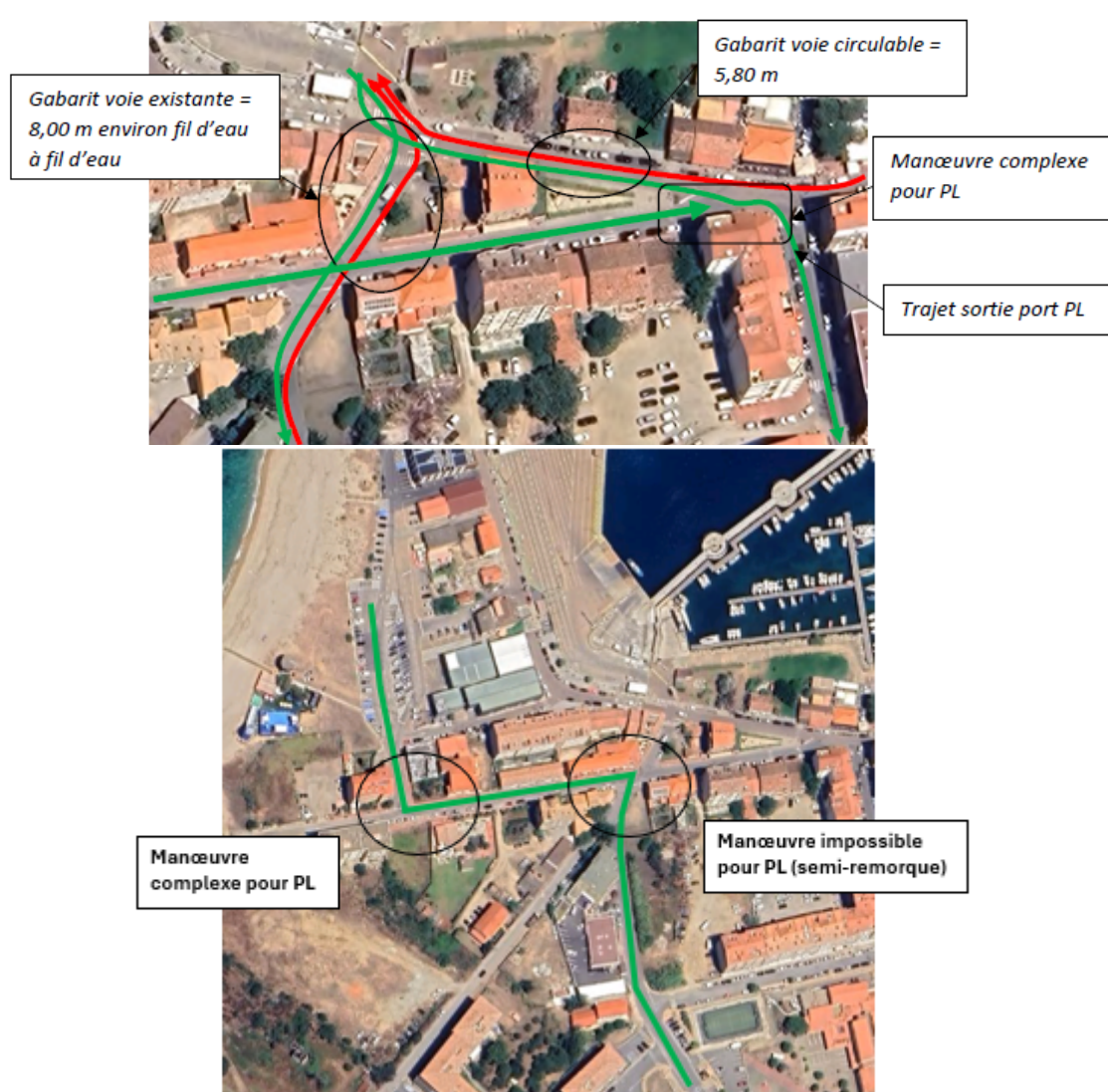


Figure 2 - Entrée/sortie actuelles du port et identification des points de conflit

I-2. Étude initiale menée par l'ex-CD 2A (2003-2008)

Un premier tracé comprenant le contournement du centre-ville par le Sud a été à l'étude par l'ex-CD 2A entre 2003 et 2008 et la commune de Prupia, ce tracé consistait à diriger les flux vers la route des plages du site de Capu Laurosu. Le tracé longeait l'embouchure du fleuve Rizzanese pour se raccorder in fine sur l'ex-RT 40 en sortie de ville.



Figure 3 - Projet de tracé pour le contournement du centre-ville de Prupia et accès au port

Au regard des enjeux environnementaux qui s'appliquent, la faisabilité d'un tel tracé aurait peu de chance d'obtenir les avis favorables requis.

En effet, le tracé longerait plusieurs zones à enjeux environnementaux :

- la ZNIEFF de type 1 « zone humide et plage du Rizzanese, plage de Portigliolo » ;
- sites à *Anchusa crispa* de l'embouchure du Rizzanese et d'Ulmetu ;
- zone de protection de biotope du site de l'embouchure du Rizzanese ;



Figure 4 - délimitation des espaces à enjeux environnementaux

En conséquence, la proximité avec ces zones à enjeux environnementaux engendrerait la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de

compensation (ERC) pour tous les impacts liés aux espèces et habitats présents sur ces espaces.

En outre, la zone est également située en partie dans le lit majeur du fleuve Rizzanese, régit par un PPRI dont les aléas sont délimités dans la cartographie ci-dessous.

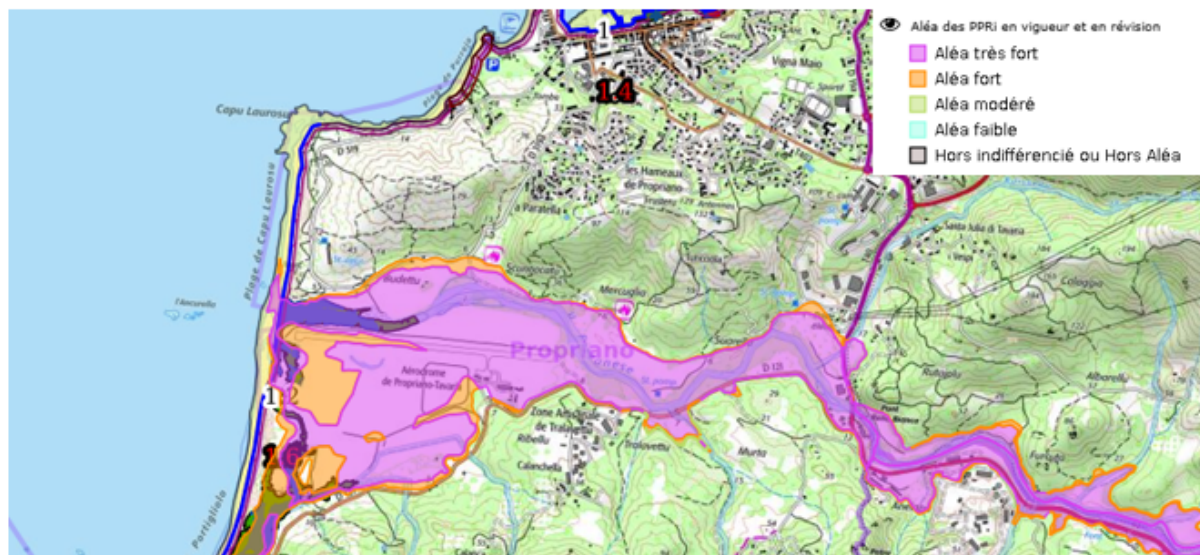


Figure 5 - délimitation des espaces en zone inondable (PPRI) - aléa très fort

La création d'infrastructure au sein de ces zones à aléas n'est pas possible pour l'aléa « très fort ». De plus, même si le tracé ne se situe pas dans les zones à aléa, l'aménagement d'un axe routier à proximité présente également des contraintes (portance des sols, création d'ouvrage de protection de la voirie en cas d'inondation).

Face aux contraintes financières, foncières, environnementales, économiques et hydrauliques (zone inondable), le tracé par le site de Capu Laurosù a été écarté. Cette décision politique traduit la volonté de retenir une solution techniquement réalisable, respectueuse de l'environnement et économiquement pertinente

I-3. Étude d'un nouvel accès au port

La réflexion autour d'une nouvelle voie d'accès s'inscrivant dans la continuité des voiries existantes et calibrées pour les poids lourds a été privilégiée. Ainsi la séquence ERC a été mis en œuvre, en évitant les impacts environnementaux.

Le linéaire de réflexion est représenté en violet sur la figure suivante :



Figure 6 - tracé de la voie de contournement projetée

Ce tracé intercepte l'avenue Napoléon III et le chemin des plages puis se raccorde à la rue Pandolfi. Ces voiries s'intègrent parfaitement à la voie de contournement, les raccords sont aisés et les girations facilitées pour les PL. Le linéaire total est court, 200 mètres au total, limitant l'impact financier des travaux.

Le tracé présenté chemine sur des parcelles privées ; la quasi-totalité des propriétaires des parcelles concernées ayant donné leur accord de principe, l'acquisition des parcelles par la Collectivité de Corse permettra une maîtrise de l'assiette du futur aménagement en se prémunissant de toute construction qui la priverait de la faculté de réaménagement de l'accès au port de commerce.

Le tracé ne présente pas d'incident en termes d'enjeu environnementaux (zone urbanisée, peu de végétation pouvant servir d'habitat, nuisances) ainsi aucune mesure ERC ne sera à prévoir.

In fine, l'ensemble du tracé de sortie de port cheminera par cette voie nouvelle de contournement, le secteur de la plaine, la rue Casanova d'Aracciani, l'ex-RT 402, puis au choix l'ex-RT 40 en direction de l'Extrême-sud ou bien vers Ajaccio par le tunnel de déviation.

Le tracé ainsi déterminé est calibré sur sa totalité, en termes de largeur de chaussée et de giration, pour le passage de tous types de poids lourds.



Figure 7 - tracé de la sortie du port de commerce dans sa totalité

II - PLAN DE PRINCIPE DE L'AMÉNAGEMENT

Le plan ci-dessous présente le tracé validé parmi les variantes. Les caractéristiques sont les suivantes :

- Longueur du tracé : 200 m
- Largeur chaussée : 2x 3,50 m
- Largeur bande cyclable : 1,75 m
- Largeur accotement : trottoir + berme = 2,75 m

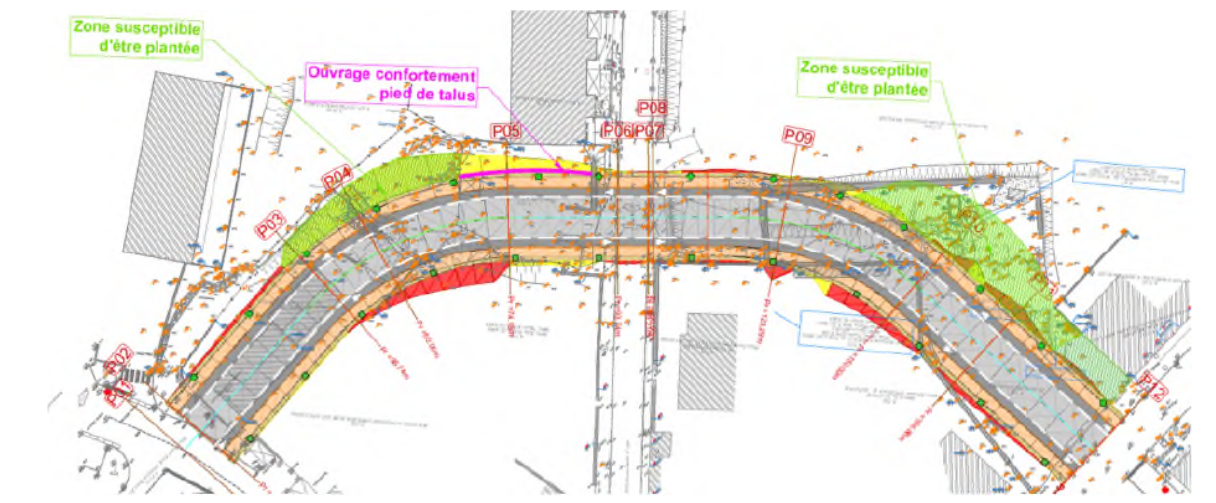


Figure 8 - aménagement de la voie de contournement projetée

Plan parcellaire :

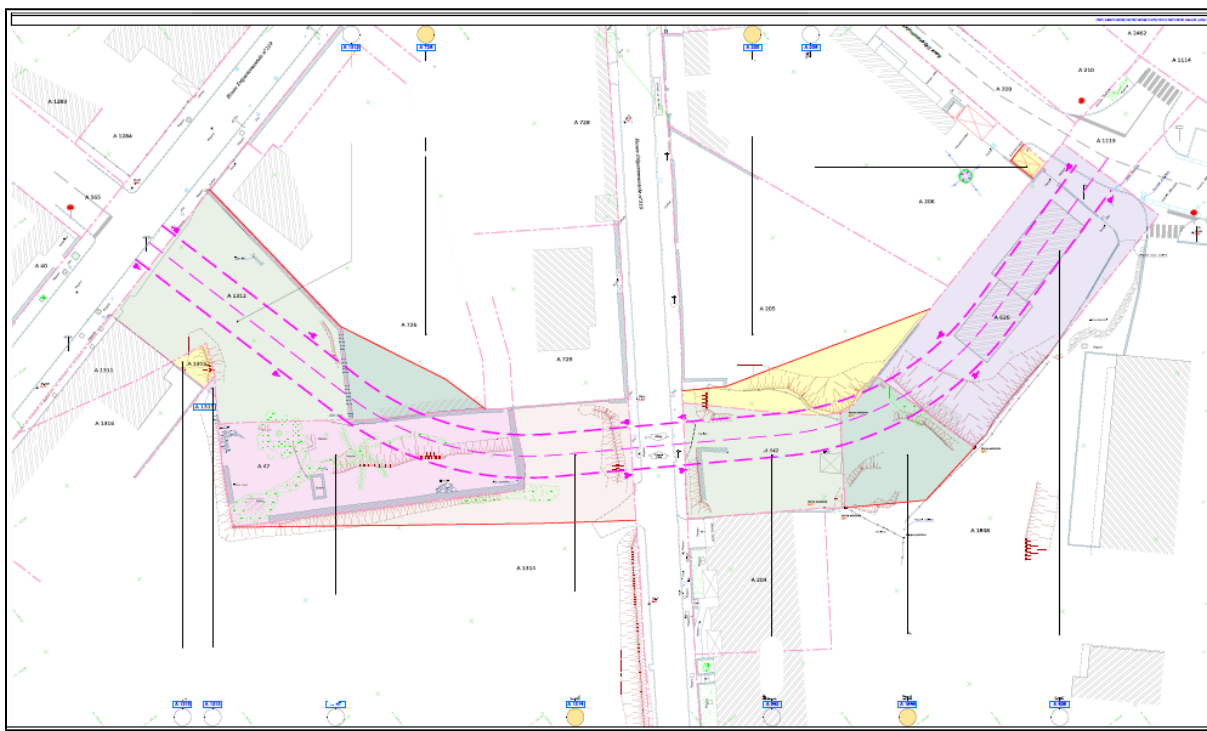


Figure 9 - plan parcellaire de la voie de contournement projetée.

III - COÛT PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Frais généraux, frais d'étude, installation de chantier	100 000 €
Acquisitions foncières (rapport expert foncier)*	1 073 610 €
Travaux préparatoires, terrassements, ouvrages de soutènement	228 000 €
Corps de chaussée & revêtements bitumineux	210 000 €
Réseaux neufs et déplacement de réseaux	35 000 €
Hydraulique	40 000 €
Aménagement de surface, équipements	142 000 €
TOTAL HT	1 828 610 €
Aléa et provisions pour inflation : 15 %	274 290 €
TOTAL HT	2 102 900 €

*À noter que 2 expertises foncières sont jointes au dossier, en effet une première estimation des surfaces a été éditée en début d'étude engendrant la première expertise de 2022. Au fil des études préliminaires et de la maturation du projet, les emprises ont évolué et nécessité une nouvelle expertise (2025).

En conclusion, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER** le principe et les caractéristiques principales du projet de réaménagement de l'accès au port de commerce de Prupia.
- **D'AUTORISER** le Président du Conseil exécutif de Corse à poursuivre l'opération jusqu'à son achèvement et à lancer les procédures administratives et réglementaires en vue de sa réalisation.
- **D'AUTORISER** le Président du Conseil exécutif de Corse à acquérir les emprises nécessaires à la réalisation de cet aménagement soit par actes passés en la forme administrative ou notariée, soit par voie d'expropriation.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

COMMUNE DE PROPRIANO

CULLETTIVITÀ DI CORSICA COLLECTIVITE DE CORSE

Traverse de PROPRIANO « Accès Port »

ÉTAT PARCELLAIRE

Dressé par le Cabinet SIBELLA

Bureau principal : Les Terrasses du Fango, bât C, rue Père André Marie - 20200 BASTIA

Bureau secondaire 1 : Lot 23-bât.B - RN194, ZA Baleone Centre, 20167 SARROLA CARCOPINO

Bureau secondaire 2 : Résidence Luigina bât F, bd de Fogata, 20220 L'ÎLE ROUSSE

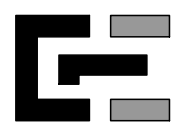
Bureau secondaire 3 : Immeuble Campo Stellato – Les Quatre Chemins – 20137 Porto-Vecchio

COMMUNE DE PROPRIANO

surface en m ²								
PLANCHE	SECTION	N°	Nature	Lieu dit	Surface	Emprise	SURPLUS	ECART CADASTRAL
1	A	1312	ter. à bâtir	pinedda	889	Prise en totalité		
1	A	1313	ter. à bâtir	pinedda	3	Prise en totalité		
1	A	1315	ter. à bâtir	pinedda	17	Prise en totalité		
1	A	47	jardin	pinedda	760	Prise en totalité		
1	A	726	ter. agrément sol	pinedda	1580	207	1368 (compensée)	+5
1	A	1314	terre	55 av napoleon III	6489	525	5964	
1	A	542	terre	5 che des plages	388	Prise en totalité		

COMMUNE DE PROPRIANO

surface en m ²								
PLANCHE	SECTION	N°	Nature	Lieu dit	Surface	Emprise	SURPLUS	ECART CADASTRAL
1	A	205	jardin	3 che des plages	1430	276	1115	+39
1	A	206	sol	11 rue Pandolfi	1720	17	1703	
1	A	1848	terre	2 rue fred scamaroni	5873	320	5553	
1	A	626	sol	9 rue jean pandolfi	1000	Prise en totalité		



GEOMETRES EXPERTS
CORSE / CORSICA

Commune de PROPRIANO

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Traverse de Propriano
"Accès Port"

Plan Parcellaire
Echelle : 1/200

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	29/07/2025	Transmission du plan et de l'état parcellaire
B	31/07/2025	Modification des emprises (A 205 - 726 - 1314 - 1848)
C		
D		
E		
F		



SIBELLA
Géomètres Experts
CORSE / CORSICA
P. SIBELLA - G. SIBELLA - C. SIBELLA
Tél : 04 95 34 80 80
Mail : contact@cabetsibella.com

Bureau de Bastia
Les terrasses du Fango - Bâtiment C
Rue des Andes Maris - 20200 Bastia

Bureau de Porto-Vecchio
Immeuble Campo Sallato
Les quatre Chemins - 20133 Porto-Vecchio

Bureau d'Ajaccio
Rue 194 - ZA Balaine Centre
20087 Bastia-Capomare

Bureau de Balagne
Résidence Lugna - Bâtiment 2
Boulevard de l'Europe - 20220 Fier Rousse

Dressé le : 13/01/2025

SIRéf: 14356/14276/13059/11975/15013
Réf: 13358/1

NOTA:
PLANIMETRE rattachée au système NTF projection Lambert IV
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs résultent de l'état des lieux
et de l'application du plan cadastral
Elles ne seront définitives qu'après homologation contradictoire avec les riverains
Application cadastrale:
Limite d'empire entre la parcelle A 1312 et la parcelle A 1313
qui se situe le 24 juillet 2025 11:45 par les services de la collectivité
Les zones des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale
ou des indications recueillies sur place
Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés
Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél: 04.95.34.80.80 CB:EMC Réf:15358/1

Dossier : 230822 PROPRIANO CdC

RAPPORT D'EXPERTISE

- Préambule -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5^{ème} édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

• NOTION DES VALEURS

LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ⇒ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ⇒ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ⇒ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- ⇒ que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- ⇒ enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

• LES SURFACES

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

• La Surface Habitable

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

• La Surface Pondérée

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privatifs,
- sous-sols,

- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

- **La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)**

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

- **LES MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES**

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

- **Évaluation par comparaison :**

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

- **Évaluation par capitalisation du revenu potentiel**

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

- **Évaluation par valeur du sol + construction**

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- ⇒ la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2021 Statistiques Nationales au m² de Plancher).
- ⇒ la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.
- ⇒

• RÉSERVES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- ⇒ de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- ⇒ des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- ⇒ de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- ⇒ Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- ⇒ Tout document relatif à l'urbanisme,
- ⇒ Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- ⇒ Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- ⇒ Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- ⇒ Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- ⇒ Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet ne saurait être engagée :

- ⇒ Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- ⇒ Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

• RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

• CONFLIT D'INTÉRÊT

Le cabinet a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

• DATE ET LIMITE DU RAPPORT

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	6
II.	PIECES COMMUNIQUÉES PAR NOTRE REQUERANT ET LA MAIRIE	6
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE	7
IV.	CONDITIONS D'OCCUPATION	7
V.	DÉSIGNATION ET REPÉRAGE :	7
VI.	SITUATION URBANISTIQUE	10
VII.	COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX	16
A.	PARCELLE DE TERRE CADASTREE A 626 ET BATIMENT Y EDIFIE	16
B.	PARCELLES DE TERRE CADASTREES A 1312-1313-1315-726-47-205-1314-542-1848-206	21
VIII.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE	23

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

COLLECTIVITÉ DE CORSE
Service Foncier
22, Cours Grandval
BP 215
20187 AJACCIO CEDEX 1

Avec pour mission de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

**Valeur Foncière Commune de PROPRIANO,
Emprises sur les parcelles cadastrées A 1312, 1313, 1315, 726, 47,
205, 1314, 542, 1848, 626 (dont Bâti) et 206**

Contexte et finalité du rapport : Etude préalable au réaménagement de l'accès au port de commerce de Propriano

Les lieux ont été visités le 21/09/2023, en présence de M. le Maire.

II. PIECES COMMUNIQUÉES PAR NOTRE REQUERANT ET LA MAIRIE

Le présent rapport a été établi selon les pièces listées ci-dessous :

- ☐ **Etat parcellaire des immeubles**
- ☐ **Matrices cadastrales**
- ☐ **Plan parcellaire**
- ☐ **Bail à loyer professionnel conclu en 2001 entre la mairie de Propriano et l'association ARSEA concernant une maison communale de deux étages cadastrée A 626 pour une durée de 9 ans, commençant à courir le 01/06/2001 pour finir le 31/05/2010 (loyer annuel pour 2023 de 15 564.65 € selon données transmises par la commune)**

Aucune autre servitude ou autre obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

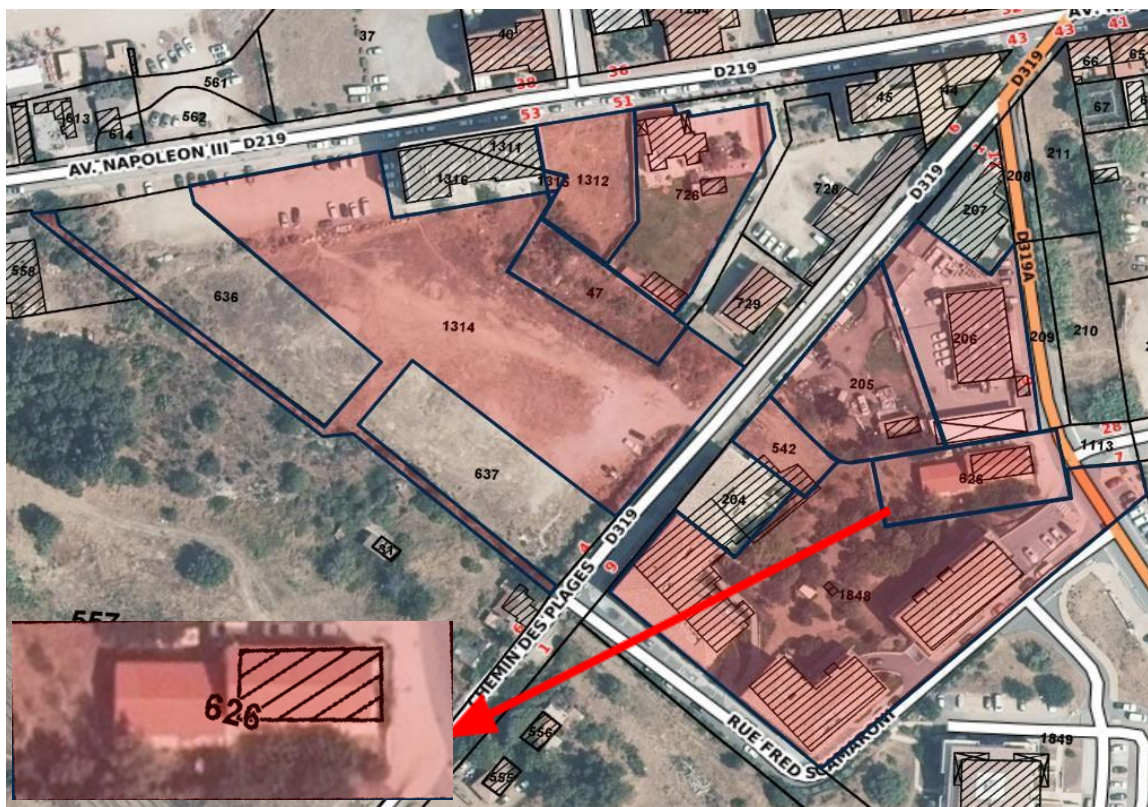
Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons lesdits biens comme libres de toute occupation, hormis le bâti cadastré A 626, occupé selon bail à loyer professionnel évoqué plus haut.

V. DÉSIGNATION ET REPÉRAGE :

Commune :	20110 PROPRIANO
Adresse :	Lieudits Pinedda et Chiosello, 3 et 5 chemin des plages, 9 et 11 rue Jean Pandolfi, 55 avenue Napoléon III
Cadastre :	A 1312-1313-1315-726-47-205-1314-542-1848-626-206
Désignation :	Emprises partielles ou totales sur différentes parcelles de terre, le terrain cadastré A 626 supportant également une construction en deux parties, d'un simple rez-de-chaussée côté ouest et sur deux niveaux côté est



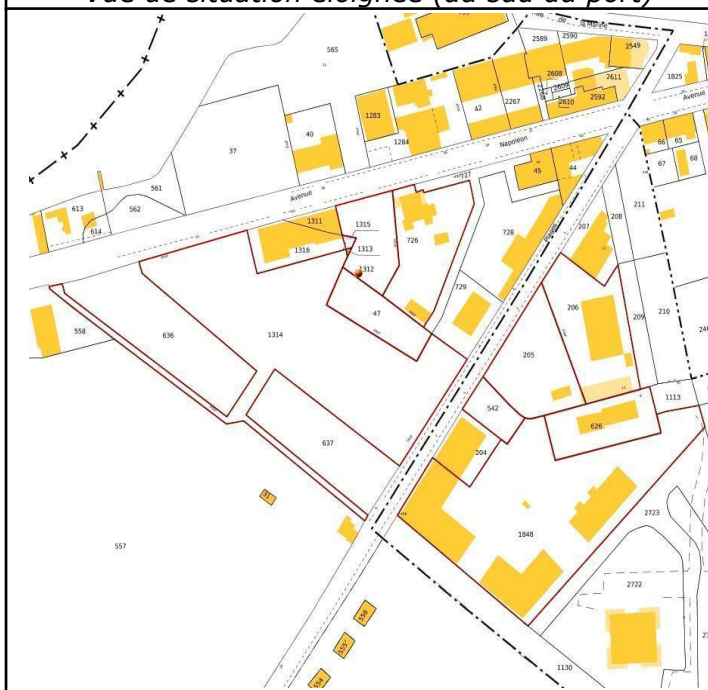
Vue d'ensemble des parcelles concernées



Vue de situation éloignée (au sud du port)



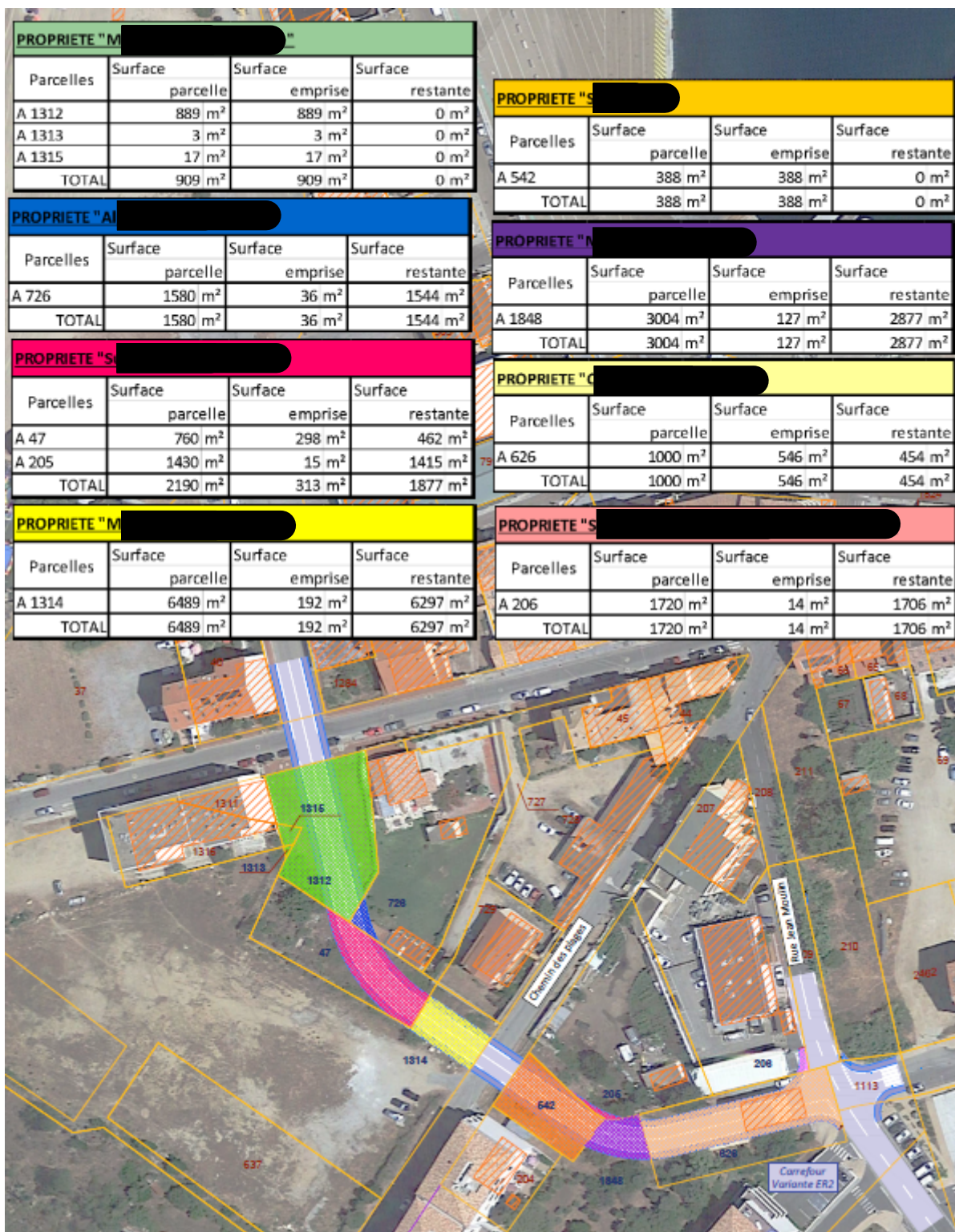
Vue de situation éloignée 2



Plan cadastral



Vue Google Earth



Plan de situation des emprises avec surfaces

VI. SITUATION URBANISTIQUE

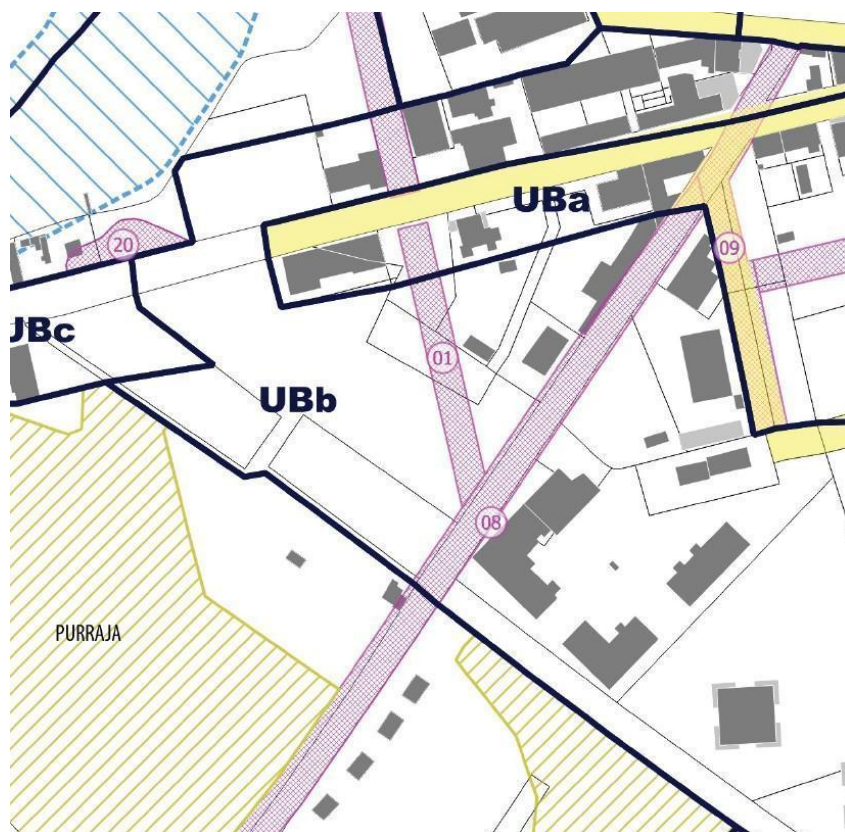
A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents, en regard du temps de réponse de l'administration.

Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Les informations portées à notre connaissance, et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme, sont listées ci-dessous.

Commune	Lieudit	Section	N°	Urbanisme Applicable	Zone	PADDUC	PPRI	Observation Urbanisme
Propriano	PURRAJA	A	1312	Plan Local d'Urbanisme	UBa/U Bb		Hors zone d'aléa	ER n°1 : aménagement des voies de dégagement du port Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible
Propriano	PURRAJA	A	1313	Plan Local d'Urbanisme	UBa		Hors zone d'aléa	Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Zone archéologique sensible
Propriano	PURRAJA	A	1314	Plan Local d'Urbanisme	UBb/U Bc	ESA au N/E emprise non concernée	Hors zone d'aléa	ER n°1 : aménagement des voies de dégagement du port ER n°8 : voie à élargir RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible
Propriano	PURRAJA	A	1315	Plan Local d'Urbanisme	UBa		Hors zone d'aléa	Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Zone archéologique sensible
Propriano	LA PLAINE	A	1848	Plan Local d'Urbanisme	UBb		Hors zone d'aléa	ER n°8 : voie à élargir RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible

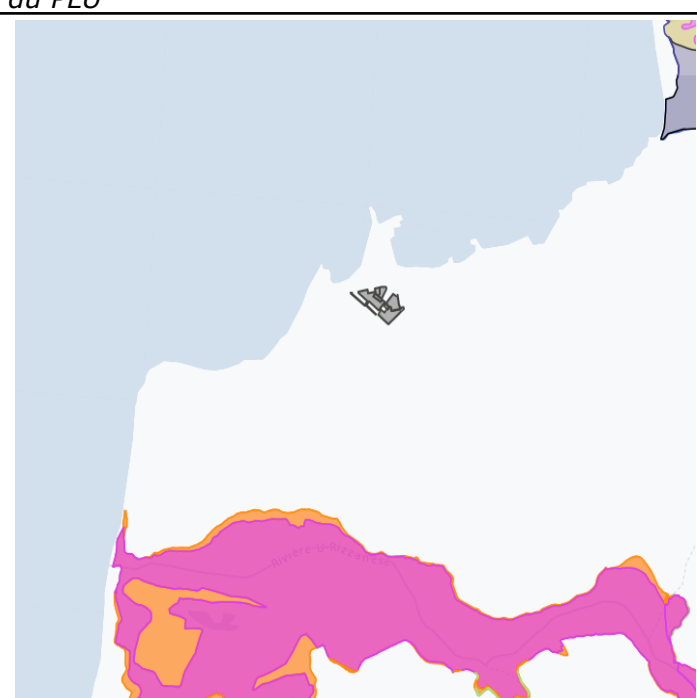
Commune	Lieudit	Section	N°	Urbanisme Applicable	Zone	PADDUC	PPRI	Observation Urbanisme
Propriano	LA PLAINE	A	205	Plan Local d'Urbanisme	UBb		Hors zone d'aléa	ER n°8 : voie à élargir RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible
Propriano	LA PLAINE	A	206	Plan Local d'Urbanisme	UBb		Hors zone d'aléa	ER n°8 : voie à élargir RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible Site BASIAS : EDF Corse
Propriano	PURRAJA	A	47	Plan Local d'Urbanisme	UBb		Hors zone d'aléa	ER n°1 : aménagement des voies de dégagement du port Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Zone archéologique sensible
Propriano	LA PLAINE	A	542	Plan Local d'Urbanisme	UBb		Hors zone d'aléa	ER n°8 : voie à élargir RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible
Propriano	LA PLAINE	A	626	Plan Local d'Urbanisme	UBb		Hors zone d'aléa	ER n°9 : élargissement de l'entrée du port de commerce Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Desserte par réseau d'eau potable Zone archéologique sensible
Propriano	PURRAJA	A	726	Plan Local d'Urbanisme	UBa/UBb		Hors zone d'aléa	ER n°1 : aménagement des voies de dégagement du port Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible



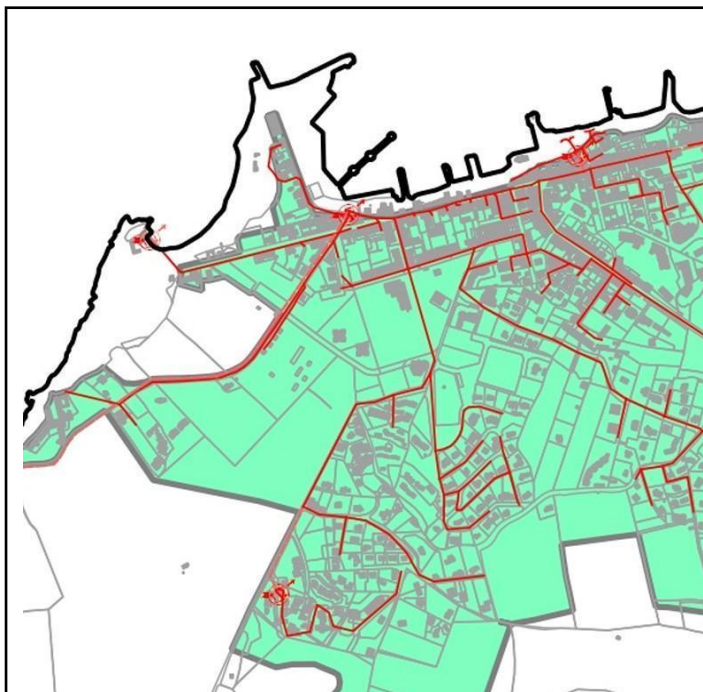
Extrait du PLU



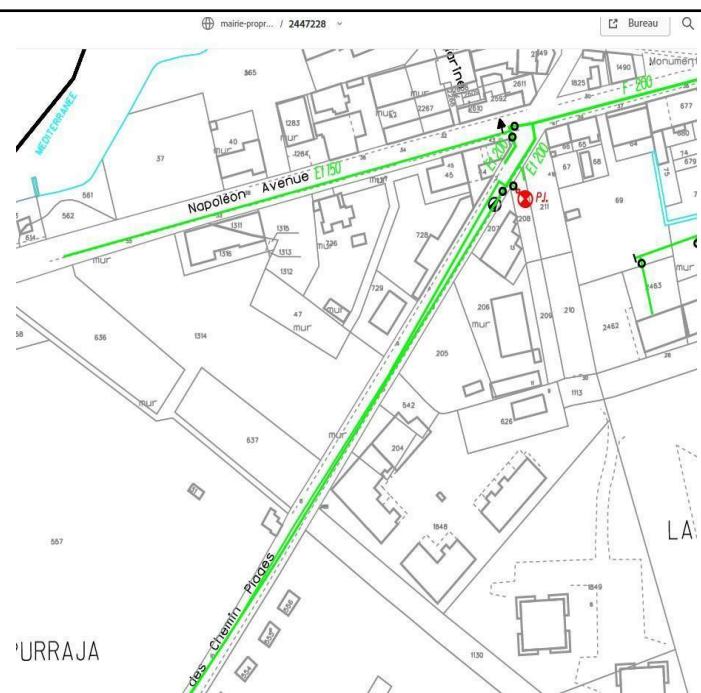
Extrait du PADDUC



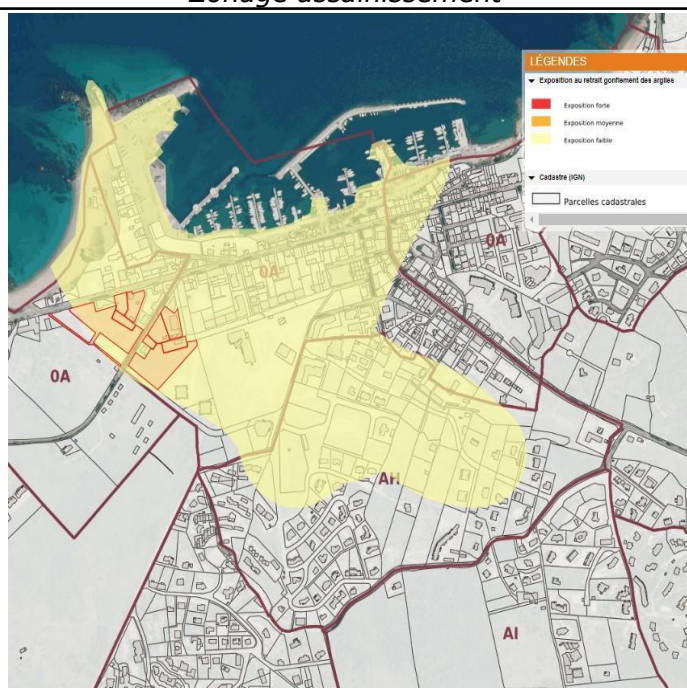
Extrait du PPRI



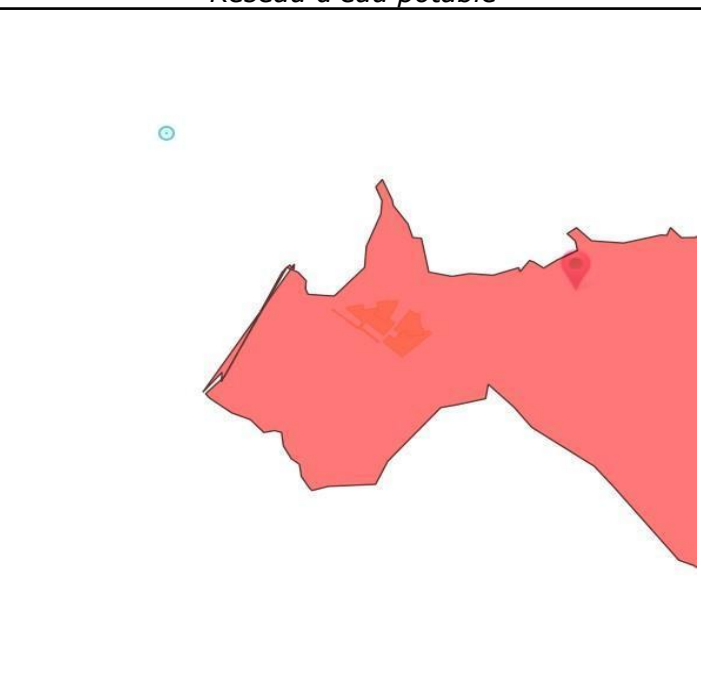
Zonage assainissement



Réseau d'eau potable



Retrait gonflement des argiles



Zone archéologique sensible

Extrait du règlement de zone

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre-ville de Propriano et au quartier de la Plaine. Il s'agit d'une zone mixte dense ou à densifier continue ou discontinue dont il convient de préserver et renforcer le caractère de centralité.

Elle comprend :

- Le secteur UBa correspondant au cœur du centre-ville,
- Le secteur UBb correspondant aux secteurs de la Plaine, de l'entrée de Ville Est par la route de de la Corniche et de l'entrée de ville Sud-Est par la Rue Général de Gaulle,

ARTICLE UB-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.

ARTICLE UB-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o De correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

ARTICLE UB-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.2. Règles de hauteur

1) Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres (R+4 soit 5 niveaux) à l'égout du toit.

2) Dans le secteur UBb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres (R+3 soit 4 niveaux) à l'égout du toit sauf pour les constructions situées du côté pair de la route de la Corniche qui ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 m (R+4, 5 niveaux).

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer.

2) Dans le secteur UBb, les constructions doit être implantées :

- Soit à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres,
- A l'alignement du bâtiment existant à la date d'approbation le long de la Montée de la Paratella.

VII. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

A. PARCELLE DE TERRE CADASTREE A 626 ET BATIMENT Y EDIFIE

1. La Construction

Année de construction :	1960 (côté est) avec rénovation il y a environ 20 ans 2019 (nouveau bâtiment côté ouest)
Nombre de niveaux :	2 côté est, simple RDC côté ouest
Gros œuvre murs :	Blocs de béton creux
Doublage des murs :	Plaques de plâtre sur nouveau bâtiment
Gros œuvre plancher :	Dalle béton
Façades :	Enduit peint
Charpente :	Charpente bois traditionnelle avec laine de verre côté est charpente bois type fermettes avec laine de verre côté ouest
Couverture :	Tuiles
Diagnostics Immobiliers :	Dossier technique non communiqué
Etat Général :	Etat d'usage (est) / bon état (ouest)





2. Le Terrain

Equipement voirie :	Oui
Equipement eau :	Oui
Equipement Electricité :	Oui
Equipement Assainissement :	Oui
Déclivité :	Faible à nulle
Accès :	L'accès à la propriété s'effectue depuis la voie publique.
Clôture :	Un mur avec grillage et des piquets métalliques avec grillage clôturent la propriété, présence d'un portail automatique
Forme :	Rectangle
Nature des sols :	Bâti, prairie, terrain arboré



3. Équipements intérieurs :

Revêtements des sols :	Sol Carrelage, sol stratifié (1er étage ouest ancien bâtiment), carrelage type granito (salle d'eau et WC 1er étage ouest ancien bâtiment)
------------------------	--

Revêtements des murs :	Murs peints, peints et faïencés dans pièces d'eau, lambris bois
Plafonds :	Plafonds peints, faux plafonds (nouveau bâtiment)
Menuiseries intérieures :	Portes bois
Menuiseries extérieures :	Aluminium et PVC double vitrage
Volets :	VR manuels et automatiques
Nombre de salle de bains	3 (ancien bâtiment)
Cuisine équipée	Oui (ou coin cuisine)
Type de Chauffage :	Pompe à Chaleur Electrique divisée-type split et convecteurs électriques
Eau Chaude Sanitaire :	Chauffe-eau électrique
Climatisation	Oui sur l'ensemble
Etat Général :	Ancien bâtiment : état d'usage à bon état Nouveau bâtiment : état neuf
Observations :	Terrasse côté nord ancien bâtiment en dalles de Brando Traces d'humidité dans la salle d'eau du 1er étage ouest ancien bâtiment



Ancien bâtiment côté est



Ancien bâtiment côté ouest

		
Nouveau bâtiment		

4. Données Financières :

Montant Impôts Fonciers :	Non Communiqué
---------------------------	----------------

5. Composition et surface

Bâtiment	N	Désignation	Surface	Coef	SP
Ancien (est)	RDC	Entrée nord	3.45 m ²	1.00	3.45 m ²
		Local technique (dessous d'escaliers)	2.20 m ²	0.35	0.77 m ²
		bureau	14.85 m ²	1.00	14.85 m ²
		salle d'eau	3.35 m ²	1.00	3.35 m ²
		bureau 2	8.65 m ²	1.00	8.65 m ²
		dégagement	6.00 m ²	1.00	6.00 m ²
	1er	WC	1.60 m ²	1.00	1.60 m ²
		salle de bains	4.00 m ²	1.00	4.00 m ²
		cuisine	11.70 m ²	1.00	11.70 m ²
		bureau	11.20 m ²	1.00	11.20 m ²
	RDC entrée est	bureau 2	10.00 m ²	1.00	10.00 m ²
		bureau	11.50 m ²	1.00	11.50 m ²
		salle d'attente	9.25 m ²	1.00	9.25 m ²
		Hall d'entrée	2.15 m ²	1.00	2.15 m ²
	RDC entrée nord-ouest	pièce principale	33.30 m ²	1.00	33.30 m ²
		débarras (dessous d'escaliers)	2.00 m ²	0.35	0.70 m ²
		dégagement	4.25 m ²	1.00	4.25 m ²
	1er	Pièce 1	11.35 m ²	1.00	11.35 m ²
		Pièce 2	9.10 m ²	1.00	9.10 m ²
		Pièce 3	10.40 m ²	1.00	10.40 m ²
		WC	1.35 m ²	1.00	1.35 m ²
Neuf	RDC	salle d'eau	4.60 m ²	1.00	4.60 m ²
		Grande pièce	52.50 m ²	1.00	52.50 m ²

(ouest)	dégagement	3.45 m ²	1.00	3.45 m ²
	WC PMR	3.40 m ²	1.00	3.40 m ²
	Pièce 2	15.65 m ²	1.00	15.65 m ²

N : Niveau

Surface : surface relevée en m²

Coef : Coefficient Pondérateur

SP : Surface pondérée en m²

Synthèse des surfaces relevées, communiquées ou calculées

Surface relevée m² :	251.25 m ²
Surface pondérée :	248.52 m ²
SDPHO	270.00 m ²
Contenance cadastrale totale	1 000.00 m ²

NB : Certaines surfaces ont été relevées sommairement à l'aide d'un télémètre laser. D'autres nous ont été communiquées par nos requérants ou correspondent aux surfaces cadastrales. Elles ont toutes données à titre indicatif. Elles pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé selon un ordre de mission distinct. En aucun cas, le présent relevé ne pourrait être considéré comme un certificat de mesurage conforme à la loi Carrez ou Boutin

Parties d'immeuble non visitées :	Combles
--	---------

Éléments favorables :	Bon état d'ensemble, équipement Proximité du port, desserte, quartier en voie de développement urbain
Éléments défavorables :	Emprise importante de la construction par rapport au terrain d'assiette Vis à vis Loyer non conforme au marché

B. PARCELLES DE TERRE CADASTREES A
1312-1313-1315-726-47-205-1314-542-1848-206

1. Désignation et contenance

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface (m ²)	Emprise (m ²)
Propriano	PURRAJA	A	1312	889.00	889.00
	PURRAJA	A	1313	3.00	3.00
	PURRAJA	A	1314	6 489.00	192.00
	PURRAJA	A	1315	17.00	17.00
	LA PLAINE	A	1848	5873.00	127.00
	LA PLAINE	A	205	1 430.00	15.00
	LA PLAINE	A	206	1 720.00	14.00
	PURRAJA	A	47	760.00	298.00
	LA PLAINE	A	542	388.00	388.00
	PURRAJA	A	726	1 580.00	36.00

2. Descriptif général des biens

Equipement voirie :	Oui
Equipement eau :	Capacité à vérifier auprès des services compétents
Equipement Electricité :	Desserte et capacité à vérifier auprès des services compétents
Equipement Assainissement :	Capacité à vérifier auprès des services compétents
Déclivité :	Faible à nulle, planes
Accès :	L'accès aux biens s'effectue depuis la voie publique ou des parcelles carrossables.
Clôture :	Non
Forme :	Régulière
Nature des sols :	Prairie, végétation basse
Observations :	Parcelles essentiellement nues situées dans une zone de densification urbaine, permettant de créer une voie de contournement pour l'accès au port de commerce



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Notre étude de marché sur le secteur susvisé a été établie d'après :

- ⇒ Les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)
- ⇒ Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- ⇒ Les indicateurs d'organisme tel que la SAFER

A propos du fichier DVF, il convient de noter :

- ⇒ La valeur foncière inclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge du vendeur, l'éventuelle TVA mais exclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge de l'acquéreur, les frais de notaires et la valeur des biens meubles stipulée dans l'acte de mutation.
- ⇒ La surface réelle est la surface mesurée au sol entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Les surfaces des dépendances ne sont pas prises en compte. Elle peut différer selon les déclarations fiscales des propriétaires. Seules les surfaces « Carrez » sont certifiées par des tiers indépendants. Par conséquent, il convient d'être prudent sur les prix au m² annoncés des immeubles bâtis.
- ⇒ La surface du terrain est la contenance cadastrale.

Mutations à titre onéreux de biens bâtis et non bâtis sur le secteur

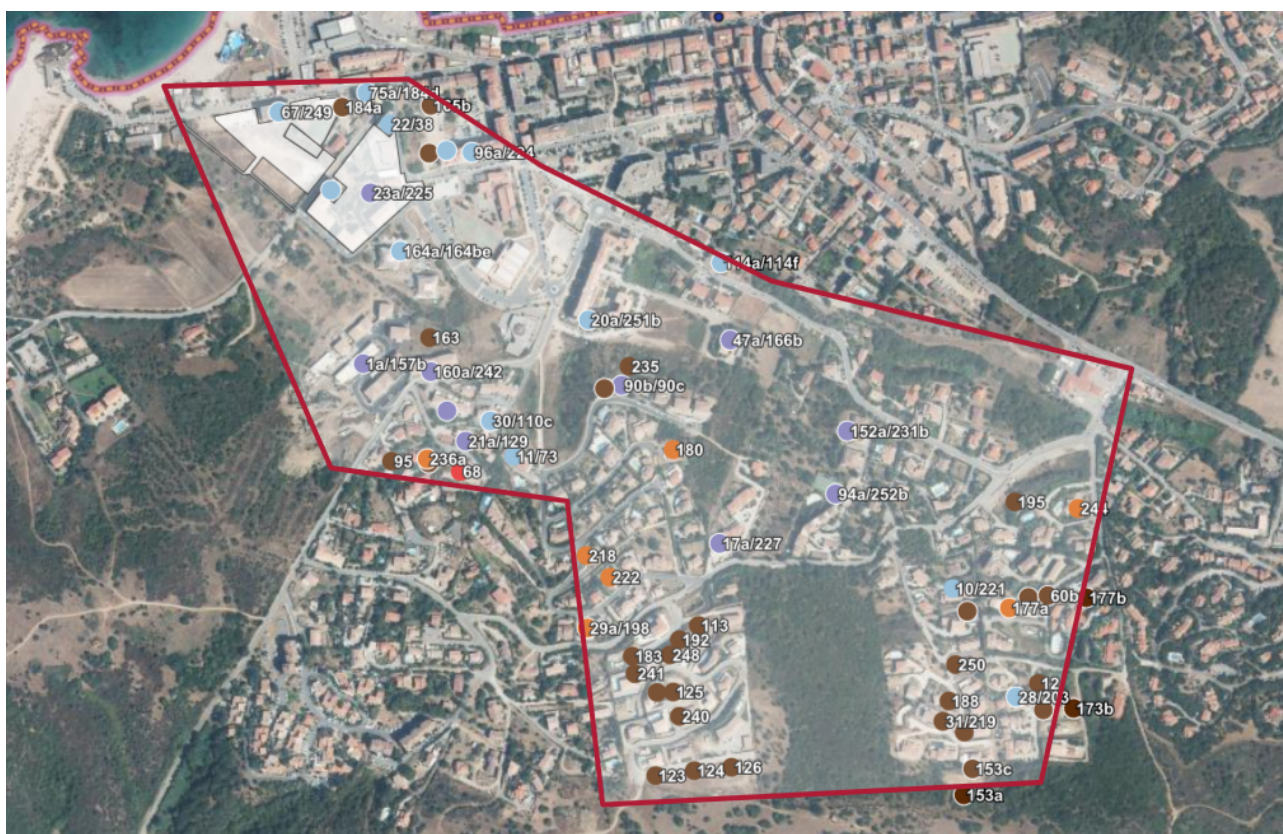
Date de la mutation	Adresse	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (m ²)	Surface réelle du bâti (m ²)	Surface total Carrez (m ²)
30/05/2023	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	230 000.00	3 413.48		68	67.38
28/02/2023	32 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0015	70 000.00	2 536.23		27	27.6
23/02/2023	9001 RES DOMINICA 20110 Propriano	000-AH-0103	220 000.00	3 960.40		65	55.55
31/01/2023	11 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0141	100 000.00	81.23	1231		
09/01/2023	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	104 925.00	2 072.80		99	50.62
19/01/2023	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	200 000.00	2 968.24		68	67.38
12/01/2023	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	195 500.00	3 633.83		50	53.8
04/01/2023	15 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0106	105 000.00	4 892.82		22	21.46
21/12/2022	1 CHE DES PLAGES 20110 Propriano	000-0A-0207	114 480.00	2 977.37		50	38.45
07/12/2022	2 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	189 000.00	3 808.95		48	49.62

Date de la mutation	Adresse	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m²)	Surface du terrain (m²)	Surface réelle du bâti (m²)	Surface total Carrez (m²)
20/12/2022	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	252 000.00	4 043.65		62	62.32
29/11/2022	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	218 120.00	3 713.95		47	58.73
28/11/2022	95 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0095	665 900.00	4 825.36	779	138	
28/11/2022	9 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0105	347 875.00	4 519.03		76	76.98
21/11/2022	1 CHE DES PLAGES 20110 Propriano	000-0A-0207	106 000.00	2 856.37		50	37.11
03/10/2022	3 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0122	220 000.00	3 793.10		58	
28/09/2022	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	280 400.00	4 537.22		60	61.8
19/08/2022	10 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0139, 000-AI-0138	175 000.00	79.04	2214		
22/08/2022	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	247 500.00	4 142.26		70	59.75
12/09/2022	55 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	235 000.00	3 833.61		80	61.3
11/08/2022	9001 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0187	700 000.00	2 005.73	3560	349	
01/08/2022	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	265 000.00	3 821.20		85	69.35
08/08/2022	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	235 000.00	3 393.01		62	69.26
18/08/2022	9001 RES DOMINICA 20110 Propriano	000-AH-0103	294 600.00	5 073.19		60	58.07
22/07/2022	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	342 000.00	3 420.00		100	
29/06/2022	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	245 000.00	3 376.05		62	72.57
09/06/2022	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	279 000.00	3 949.04		40	70.65
19/05/2022	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	205 000.00	3 063.82		68	66.91
12/04/2022	7086 LOT FRUSTERU 20110 Propriano, A FUNTANA D'U FRUSTERU	000-AH-0210, 000-AH-0214	570 000.00	4 418.60	1118	129	
23/03/2022	13 D RUE CASANOVA D'ARACCIANI 20110 Propriano	000-AH-0184	261 000.00	4 142.86		63	
22/02/2022	A PARATELLA 20110 Propriano	000-0A-2702	100 500.00	552.20	182		
24/02/2022	24 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-1725	180 000.00	2 251.69		81	79.94
25/02/2022	2 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	261 000.00	4 226.72		64	61.75
31/01/2022	4 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	127 500.00	4 104.96		30	31.06
13/01/2022	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	169 000.00	2 845.60		47	59.39
07/01/2022	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	268 000.00	4 393.44		65	61
27/12/2021	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	213 000.00	3 520.66		62	60.5
13/12/2021	24 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-1725	150 000.00	2 140.72		72	70.07
09/12/2021	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	228 000.00	3 658.54		62	62.32
09/11/2021	9 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0105	389 000.00	3 839.32		77	101.32
19/11/2021	55 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	227 600.00	3 851.10		80	59.1
15/11/2021	24 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-1725	137 000.00	3 145.09		40	43.56

Date de la mutation	Adresse	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m²)	Surface du terrain (m²)	Surface réelle du bâti (m²)	Surface total Carrez (m²)
25/10/2021	4 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0129	250 000.00	234.96	1064		
20/09/2021	7 RUE CASANOVA D'ARACCIANI 20110 Propriano	000-AH-0207	450 000.00	1 973.68		228	
13/09/2021	6 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	346 500.00	4 242.68		83	81.67
08/09/2021	7 CHE DES PLAGES 20110 Propriano	000-0A-0204	355 000.00	4 906.03		42	72.36
06/08/2021	7 CHE DES PLAGES 20110 Propriano	000-0A-0204	183 770.00	4 372.35		42	42.03
05/08/2021	13 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0184	309 680.00	4 088.18		78	75.75
19/07/2021	15 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0106	171 151.00	5 078.66		36	33.7
24/06/2021	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	286 380.00	3 184.12		64	89.94
31/05/2021	53 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	186 000.00	3 100.00		60	
10/05/2021	26 RUE CASANOVA D'ARACCIANI 20110 Propriano	000-AH-0169	215 000.00	4 056.60		53	
29/04/2021	A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0031, 000-AI-0034, 000-AI-0017	200 000.00	41.24	4850		
07/05/2021	55 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	201 550.00	2 899.17		80	69.52
26/04/2021	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	150 000.00	2 788.10		50	53.8
29/03/2021	53 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	220 000.00	2 642.64		90	83.25
31/03/2021	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	173 000.00	3 559.67		50	48.6
11/03/2021	8501 RES MARE E MONTI 20110 Propriano	000-0A-1852	100 000.00	3 395.59		28	29.45
01/03/2021	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	162 000.00	3 506.49		50	46.2
11/02/2021	24 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-1725	230 000.00	2 189.43		106	105.05
29/12/2020	LA PLAINE 20110 Propriano	000-0A-1851	231 000.00	140.00	1650		
30/12/2020	7 B RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2722	901 974.00	1 689.09	3123	534	
17/12/2020	MARINE 20110 Propriano	000-0A-2462, 000-0A-0069	420 000.00	133.55	3145		
15/12/2020	3 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0122	126 000.00	3 180.21		67	39.62
12/11/2020	13 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0108	222 000.00	2 773.27		53	80.05
24/10/2020	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	343 780.00	4 244.20		81	
16/10/2020	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	279 736.00	3 069.30		65	91.14
27/08/2020	6 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	120 000.00	3 540.87		34	33.89
31/08/2020	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	16 000.00				
25/08/2020	11 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0143, 000-AI-0144	130 000.00	108.33	1200		
10/08/2020	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	215 000.00	4 441.23		49	48.41
24/07/2020	13 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0108	240 000.00	4 628.74		53	51.85
28/07/2020	7124 PINEDDA 20110 Propriano, PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0137, 000-AI-0022	302 000.00	3 282.61	3196	92	
22/06/2020	8501 RES MARE E MONTI 20110 Propriano	000-0A-1852	290 010.00	3 757.09		77	77.19

Date de la mutation	Adresse	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m²)	Surface du terrain (m²)	Surface réelle du bâti (m²)	Surface totale Carrez (m²)
27/05/2020	28 RUE JEAN PANDOLFI 20110 Propriano	000-0A-2463	75 000.00	2 307.69		34	32.5
16/06/2020	7028 LOT FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0067	378 680.00	3 825.05	1145	99	
27/05/2020	13 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0184	285 700.00	3 910.48		69	73.06
05/05/2020	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	242 000.00	3 124.19		60	77.46
10/03/2020	4 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0124	220 000.00	198.38	1109		
03/03/2020	PINEDDA 20110 Propriano, 45 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-0045, 000-0A-0727	400 000.00	1 818.18	658	220	
27/01/2020	24 RUE CASANOVA D'ARACCIANI 20110 Propriano	000-AH-0169	198 000.00	3 735.85		53	
12/02/2020	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	1 000.00	80.00		28	12.5
12/02/2020	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	15 000.00	987.49		49	15.19
23/01/2020	A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0103	180 000.00	144.93	1242		
28/01/2020	2 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	110 000.00	3 830.08		29	28.72
09/01/2020	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	228 900.00	2 631.03		87	
16/12/2019	4 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0128	235 000.00	222.75	1055		
12/12/2019	8 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	362 000.00	4 207.83		89	86.03
05/12/2019	13 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0184	219 000.00	4 760.87		46	
31/10/2019	PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0039	100 000.00	86.66	1154		
04/11/2019	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	313 000.00	2 973.59		81	105.26
10/10/2019	A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0095	147 500.00	189.35	779		
04/10/2019	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	175 000.00	3 065.34		48	57.09
19/09/2019	55 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	175 000.00	2 961.08		80	59.1
16/09/2019	7 CHE DES PLAGES 20110 Propriano	000-0A-0204	200 000.00	4 842.62		42	41.3
17/09/2019	8501 RES MARE E MONTI 20110 Propriano	000-0A-1852	125 000.00	3 534.07		30	35.37
05/09/2019	16 PINEDDA 20110 Propriano	000-AI-0049	181 500.00	4 163.80		48	43.59
08/08/2019	13 D RUE CASANOVA D'ARACCIANI 20110 Propriano	000-AH-0184	224 500.00	3 563.49		63	
17/07/2019	9 A A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0055	280 000.00	3 125.00		60	89.6
12/06/2019	13 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0108	200 800.00	3 821.85		53	52.54
25/06/2019	55 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	156 000.00	2 526.32		80	61.75
11/07/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	184 500.00				
14/06/2019	13 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0184	220 000.00	4 782.61		46	
18/06/2019	9 A A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0055	300 000.00	4 998.33		60	60.02
06/06/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	234 500.00				
19/04/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	187 500.00				

Date de la mutation	Adresse	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m²)	Surface du terrain (m²)	Surface réelle du bâti (m²)	Surface total Carrez (m²)
20/03/2019	55 AV NAPOLEON III 20110 Propriano	000-0A-1316	156 000.00	2 526.32		80	61.75
08/04/2019	4 RUE FRED SCAMARONI 20110 Propriano	000-0A-1848	182 480.00	3 427.50		54	53.24
02/04/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	276 500.00				
14/03/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	274 900.00				
19/02/2019	A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0102	170 000.00	154.13	1103		
07/02/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	245 500.00				
30/01/2019	32 A FUNTANA D'U FRUSTERU 20110 Propriano	000-AI-0015	200 000.00	3 435.84		58	58.21
10/01/2019	7082 LOT FRUSTERU 20110 Propriano	000-AH-0087	700 000.00	4 545.45	1029	154	
22/01/2019	7 MTE DE LA PARATELLA 20110 Propriano	000-AH-0124	249 900.00				



Les valeurs unitaires retenues ci-après (Prix au m²) émanent de l'étude de marché supra. Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

Pour les immeubles bâtis :

- ⇒ Surface du bien,
- ⇒ Situation juridique (constructibilité, urbanisme, occupation des lieux, détention par SCI, Détention en indivision...)

- ⇒ État global du bien,
- ⇒ Aménagements des espaces verts ou parties communes,
- ⇒ Éléments de confort et d'habitabilité mis en œuvre
- ⇒ Orientation et ensoleillement...etc.

Pour les immeubles non bâtis :

- ⇒ Situation urbanistique
- ⇒ Occupation des lieux
- ⇒ Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- ⇒ Déclivité de la parcelle et nature des sols
- ⇒ Éloignement des parties actuellement urbanisées

VALEUR VENALE PARCELLE DE TERRE CADASTREE A 626 ET BATIMENT Y
EDIFIE

Evaluation par comparaison par m²

Surface m²	251.25 m²
Prix au m² retenu	1 800.00 €
Valeur par comparaison retenue	452 250.00 €

Evaluation par valeur du terrain + construction

SDPHO m²	270.00 m²
Coût de construction retenu	2 000.00 €
Valeur à neuf	540 000.00 €
Abattement pour dépréciation immédiate	1.00%
Valeur brute	534 600.00 €
Vétusté retenue	35.00%
Valeur nette de la construction	347 490.00 €
Contenance totale m²	1 000.00 m²
Prix au m² retenu	150.00 €
Abattement pour encombrement	40.00%
Valeur nette du terrain	90 000.00 €
Valeur Construction + terrain	437 490.00 €

Valeur Libre à la vente moyenne retenue	445 000.00 €
---	---------------------

Synthèse

Valeur Moyenne Retenue	445 000.00 €
Valeur m²	1 771.14 €
Valeur m² SP	1 790.60 €
Fourchette de négociation	5%
Valeur Moyenne Retenue	445 000.00 €
Fourchette Haute	467 300.00 €
Fourchette Basse	422 800.00 €

VALEUR VENALE PARCELLES DE TERRE CADASTREES A
1312-1313-1315-726-47-205-1314-542-1848-206

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface (m ²)	Emprise (m ²)	Prix unitaire retenu (€/m ²)	Valeur en euros
Propriano	PURRAJA	A	1312	889,00	889,00	250,00 €	222 250,00 €
Propriano	PURRAJA	A	1313	3,00	3,00	250,00 €	750,00 €
Propriano	PURRAJA	A	1315	17,00	17,00	250,00 €	4 250,00 €
Propriano	PURRAJA	A	47	760,00	298,00	130,00 €	38 740,00 €
Propriano	PURRAJA	A	726	1 580,00	36,00	130,00 €	4 680,00 €
Propriano	PURRAJA	A	1314	6 489,00	192,00	150,00 €	28 800,00 €
Propriano	LA PLAINE	A	542	388,00	388,00	150,00 €	58 200,00 €
Propriano	LA PLAINE	A	1848	5873,00	127,00	100,00 €	12 700,00 €
Propriano	LA PLAINE	A	205	1 430,00	15,00	100,00 €	1 500,00 €
Propriano	LA PLAINE	A	206	1 720,00	14,00	100,00 €	1 400,00 €
TOTAL							373 270,00 €

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

RAPPORT D'EXPERTISE (ACTUALISATION)

COLLECTIVITE DE CORSE

24DGF254 LOT 2

MARCHE D'ASSISTANCE AUX ÉVALUATIONS ET FORMALITÉS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

**EVALUATION DES PARCELLES A 47, 205 (EMPRISE) ET 542 - RÉAMÉNAGEMENT DE L'ACCÈS AU PORT DE
COMMERCE DE PROPRIANO**

DATE 30/07/2024

SOMMAIRE

1. DÉFINITION DE LA MISSION	3
1.1. CLIENT	3
1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ	3
1.3. CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION	3
1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES	3
1.5. INTERVENANTS	4
1.6. VISITE	4
1.7. DOCUMENTATION	4
1.8. RÉFÉRENTIEL	4
1.9. CONFLIT D'INTÉRÊT	4
2. LOCALISATION ET DESSERTE	5
2.1. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT	5
2.2. DESSERTE	8
3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	9
3.1. SITUATION JURIDIQUE	9
3.2. CADASTRE	9
3.3. DESCRIPTION DU BIEN	12
3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	15
3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES	17
3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX	18
3.7. SERVITUDES ET RISQUES	18
3.8. URBANISME	18
3.9. SITUATION LOCATIVE	27
4. ÉTUDE DE MARCHÉ Des terrains	28
4.1. STATISTIQUES	28
4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS	30
5. ANALYSE QUALITATIVE	32
6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE	33
6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION	33
6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE	33
6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON	33
7. CONCLUSION	36
8. ANNEXES	37
8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION	37
8.2. DOCUMENTATION	39
8.3. DÉLIMITATION DES RESPONSABILITÉS ET RÉSERVES	40

1. DÉFINITION DE LA MISSION

1.1. CLIENT

COLLECTIVITE DE CORSE -24DGF254 LOT 2



Selon le bon de commande en date du 30/07/2025

1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ

Adresse : Commune de Propriano – lieu-dit Chemin des Plages et Pinedda

Type d'ensemble immobilier : 3 parcelles à usage de terrains non bâtis

Superficies : 760 m², 1 430 m² (emprise de 276 m²), 388 m²,

1.3. CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION

Il nous a été indiqué par notre client que cette mission d'expertise était réalisée dans le cadre de l'aménagement de l'accès au port de commerce de Propriano – RD 319.

En accord avec notre proposition de service présentée dans le cadre du marché 24DGF253 LOT 2 Pumont de la Collectivité de Corse, nous allons donc déterminer :

- la valeur vénale des parcelles et de l'emprise (cf définition en annexe)
- dans leur état actuel
- en fonction des éléments de dossier communiqués par notre client.

Les résultats de notre étude sont donnés en date de valeur : **30/07/2025**.

Il est important de noter que le rapport initial effectué en décembre 2024 est aujourd'hui actualisé compte tenu de la modification de l'assiette de valorisation avec une modification d'emprise à valoriser.

1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES

S'agissant d'une parcelle de terrain occupée par une route, la méthode par comparaison nous semble être la seule pertinente.

La méthode par comparaison repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche.

1.5. INTERVENANTS

Le présent rapport a été établi en toute indépendance par, expert immobilier MRICS VR compétent pour réaliser la présente mission.

L'ensemble de la mission a été supervisé par, Expert MRICS VR, qui a assuré un suivi méthodologique, une revue indépendante du rapport et a vérifié l'absence de conflit d'intérêt avéré ou potentiel.

1.6. VISITE

Une visite a été effectuée le 06/12/2024 par

Elle a permis de prendre connaissance de l'environnement proche et des avoisinants. Il nous a été possible de visiter l'extérieur de l'ensemble immobilier.

Si cette visite nous a permis de constater l'état général du site, nous attirons votre attention sur le fait qu'elle ne revêt pas le caractère d'un audit technique.

S'il y a lieu de relever des désordres ou non-conformités induisant des coûts travaux, un audit devra être alors réalisé par un cabinet spécialisé qui déterminera de façon précise le montant des travaux venant en déduction de la valeur vénale définie.

Il en va de même pour les problématiques de pollution des sols ou des bâtiments, qui ne relèvent pas de notre responsabilité en l'absence d'études techniques réalisées par des spécialistes.

1.7. DOCUMENTATION

La liste des documents demandés et obtenus est synthétisée dans un tableau en annexe 2.

Nous avons basé notre étude sur les documents obtenus. Toutefois, dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

1.8. RÉFÉRENTIEL

La réalisation de la présente expertise a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (5e édition de la Charte de l'Evaluation Immobilière de mars 2017) et les « professional standards » de la RICS, édition 2017.

1.9. CONFLIT D'INTÉRÊT

Nous avons vérifié que XXXX n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec l'ensemble immobilier et ses occupants.

2. LOCALISATION ET DESSERTE

2.1. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

Commune : Propriano

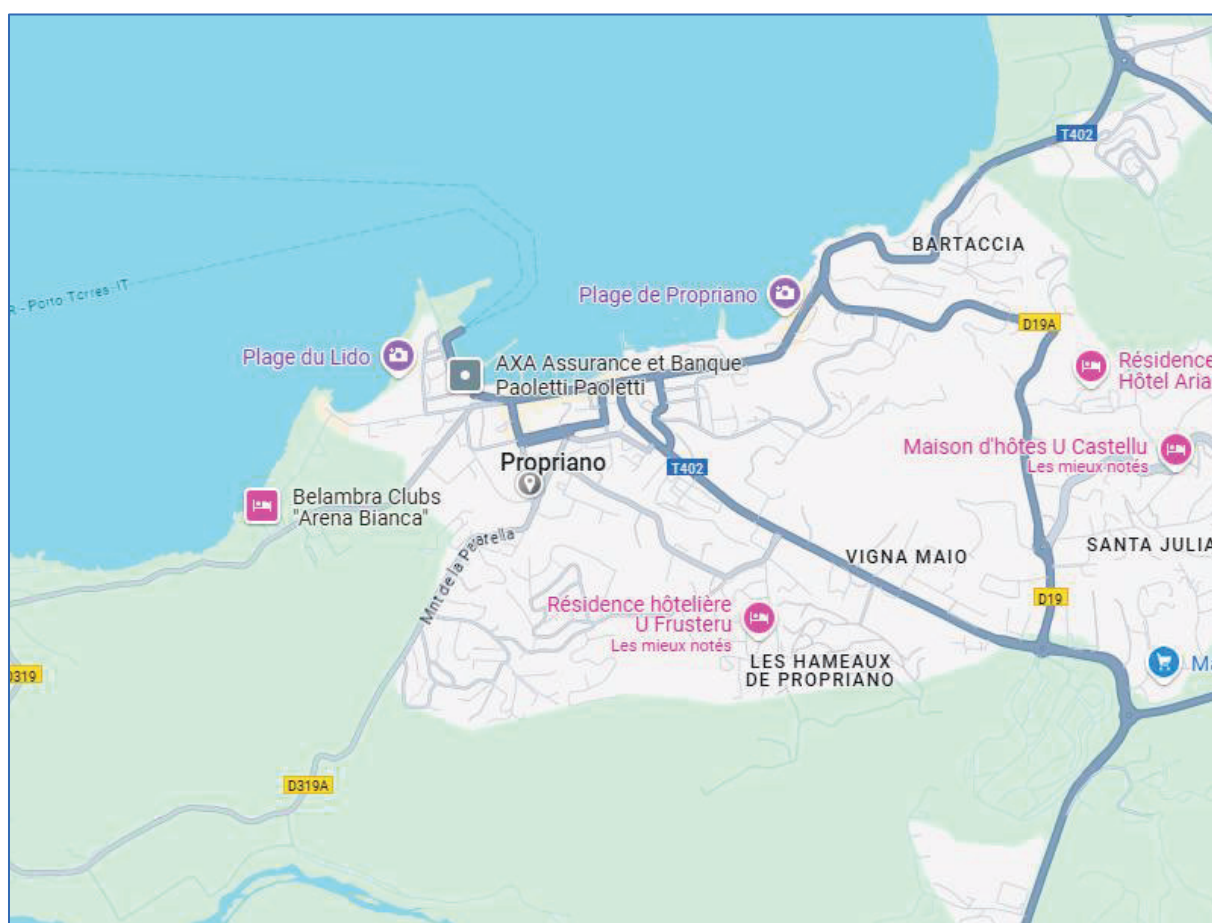
Rue : D319

Propriano est une commune située dans le département de la Corse-du-Sud au sein de l'arrondissement de Sartène et plus précisément dans la Communauté de Communes du Sartenais Valinco.

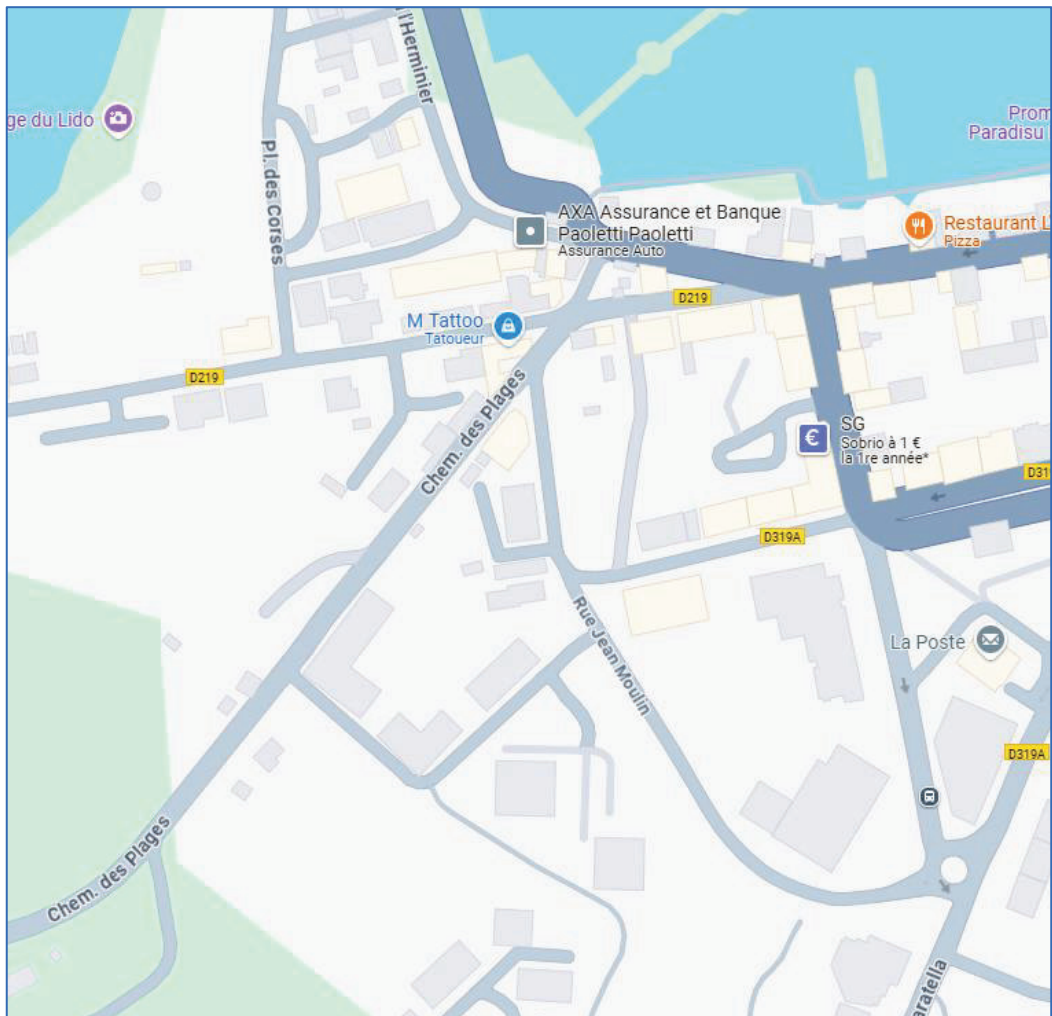
Elle se situe au sud-ouest de la Corse à environ quinze kilomètres de Sartène et 70 kilomètres d'Ajaccio.

La population est d'environ 3 741 habitants, selon les données de l'INSEE, montrant une croissance modérée au fil des années.

La commune est limitrophe de Viggianello à l'est, Olmeto au nord à l'est, Sartène au sud et la méditerranée à l'ouest.



Plan de situation large



Plan de situation proche

Plus précisément, le site se trouve au nord de la commune dans le secteur dit du port à toute proximité du centre urbain dans une zone dédiée à l'habitation.

Cette localisation est accessible depuis l'Avenue Napoléon III, voie à double sens de circulation, qui traverse la commune et permet de rejoindre le chemin des Plages.

Les parcelles se trouvent de part et d'autre de la voie dite du Chemin des Plages.



Vue aérienne

2.2. DESSERTE

TYPES DE DESSERTE		DISTANCES
Voies routières	- Rue Jean Moulin - D319 - D219	-
Aéroport	- Figari	- 56 km
Ferry	- Port de Propriano	- 550 m

Appréciation de l'environnement et de la desserte :

Situation en zone urbaine à proximité du port de commerce.

3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.1. SITUATION JURIDIQUE

Notre mission s'inscrit dans le cadre d'une régularisation foncière, par la Collectivité de Corse, dans le cadre du projet d'aménagement du Port.

Des attestations de notaire édictées le 19/11/2024 par Maître [REDACTED] nous informent que la parcelle A47 est propriété de Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

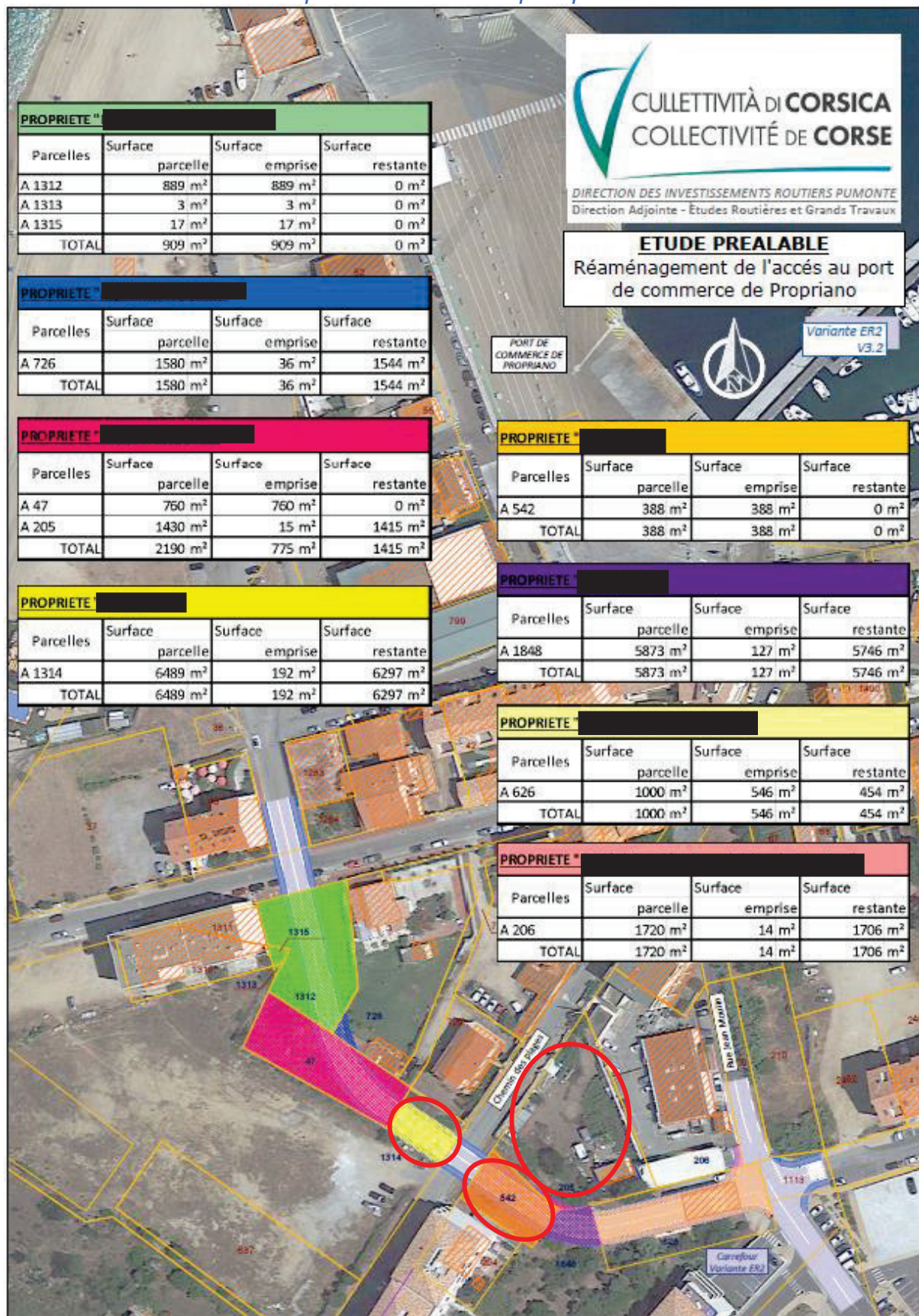
Les parcelles A205 et A542 sont propriété de Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED].

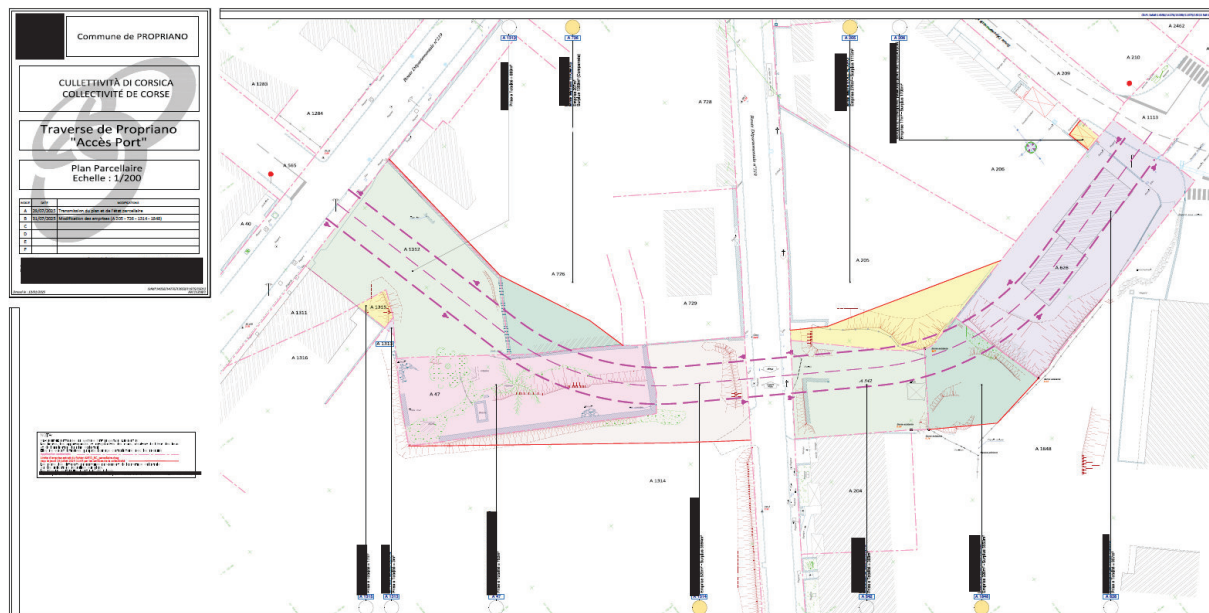
3.2. CADASTRE

Nous avons rassemblé les informations suivantes d'après le site du cadastre :

DONNÉES CADASTRALES	
Section et N° de parcelle :	Section A, parcelle 205 d'une contenance cadastrale de 1 430 m ² Section A, parcelle 542 d'une contenance cadastrale de 388 m ² Section A, parcelle 47 d'une contenance cadastrale de 760 m ²
Contenance totale :	2 578 m ²
Contenance emprise à valoriser :	Section A, parcelle 205 d'une contenance cadastrale de 1 430 m ² A noter que concernant cette parcelle, seule 276m ² sont concernés. Section A, parcelle 542 d'une contenance cadastrale de 388 m ² Section A, parcelle 47 d'une contenance cadastrale de 760 m ²
Configuration	Forme irrégulières

Etude préalable communiquée par le client





Plan parcellaire



Plan de cadastre

3.3. DESCRIPTION DU BIEN

Pour les besoins de notre étude, nous proposons ci-dessous une description sommaire basée sur les éléments d'informations transmis par le client et sur les constatations effectuées lors de la visite.

DESCRIPTION DE LA PARCELLE A47	
Terrain :	Une bande de terrain non bâtie d'une longueur de 50 m environ pour une largeur de 14 m environ, entre des bâtiments à usage d'habitation et un terrain vague. Elle se trouve sur la partie nord de la D319.
Bâtiments existants :	Aucune construction située sur le site. Terrain non clos.
Avoisinants	Terrains bâtis à usage d'habitation et non bâtis

DESCRIPTION DE LA PARCELLE A205	
Terrain :	Une parcelle non bâtie avec un linéaire de 48 m sur la D319 et d'une profondeur de 38 m environ. Terrain non bâti et clos. Elle se trouve sur la partie sud de la D319.
Bâtiments existants :	Aucune construction située sur le site hormis une ruine. Terrain clos
Avoisinants	Terrains bâtis à usage d'habitation et non bâtis

A noter que concernant cette parcelle de 1 430 m² seuls 276 m² sont concernés par la présente expertise.

DESCRIPTION DE LA PARCELLE A542

Terrain :	Une bande de terrain non bâtie avec un linéaire de 14 m sur la D319 et d'une profondeur de 25 m environ. Terrain non bâti et clos. Elle se trouve sur la partie sud de la D319.
Bâtiments existants :	Aucune construction située sur le site. Terrain clos
Avoisinants	Terrains bâtis à usage d'habitation et non bâtis

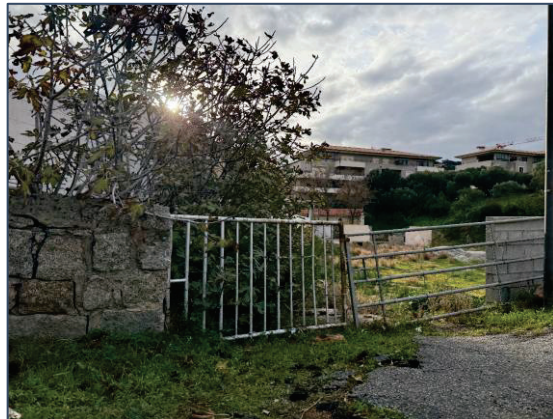


Carte aérienne

Appréciation générale : Il s'agit de trois parcelles non bâties situées en zone urbaine dans le secteur du Port. Elle se trouvent de part et d'autre de la D319. A noter que la parcelle A205 n'est pas valorisée en totalité, seuls 276 m² sont à prendre en compte.

3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Parcelle A 205



Parcelle A 47





Parcelle A 542



Aperçu des fonciers concernés et de l'environnement

3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES

Selon les informations qui nous ont été transmises, la surface totale du foncier est de :

Section A, parcelle 205 : 276 m² sur 1 430 m² Section A, parcelle 542 : 388 m² Section A, parcelle 47 : 760 m²
--

Commentaires et réserves :

Ces surfaces sont issues du document d'arpentage communiqué par notre client.

3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Notre client ne nous ayant pas transmis les diagnostics environnementaux, nous avons considéré que les biens étaient en conformité avec la législation en vigueur.

Notre étude ne revêt pas le caractère d'un audit technique et donc les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audits techniques que seul un homme de l'art certifié peut être habilité à conduire ou à commenter. Citons en particulier les cas suivants :

- Pollution ou contamination des sols : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué
- Existence de vices structurels sur l'ensemble immobilier étudié
- Défaut de portance des sols pouvant causer des affaissements de nature à porter préjudice à la résistance structurelle de l'ensemble immobilier étudié
- Présence d'amiante pour les immeubles construits avant le 01/01/1997
- Risques d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant 1948
- Présence de termites et autres insectes xylophages selon la loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00
- Risques encourus par la présence de radon selon la circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99

Tous ces éléments peuvent être susceptibles de grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices identifiés.

3.7. SERVITUDES ET RISQUES

Nous n'avons pas eu communication des servitudes d'utilité publique sur les parcelles concernées.

Dans le cadre de notre étude et d'après les informations qui nous ont été communiquées, l'ensemble immobilier a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

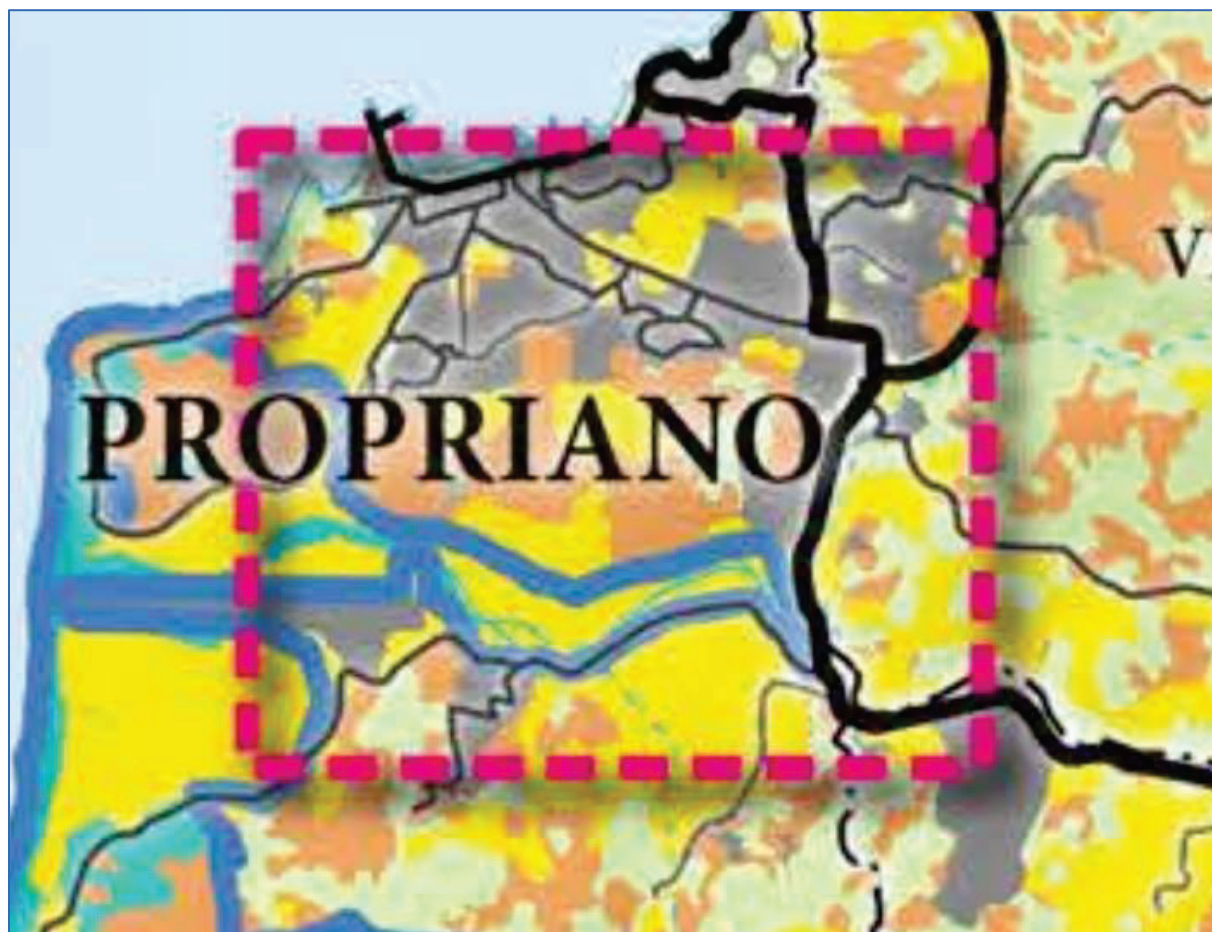
S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale estimée, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Concernant les risques voici les risques naturels et technologiques identifiés sur la parcelle :

3.8. URBANISME

La commune de Propriano est soumise à un PLU approuvé par délibération le 14/04/2023. Depuis le PLU a été suspendu pour donner suite à des recours.

Compte tenu de ces éléments, elle est dépourvue de tout document d'urbanisme, elle est donc régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et soumise au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).



Carte 1 DGDТ au PADDUC



Concernant les règles d'urbanisme du PLU, les parcelles concernées se trouvent en zone UBb et soumises aux dispositions suivantes :

Commune	Parcelle	Document urbanisme	Padduc	PPRI	Point d'attention
Propriano	A205	PLU	Oui	NC	ER n°8 : voie à élargir RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible
Propriano	A47	PLU	Oui	NC	ER n°1 : aménagement des voies de dégagement du port Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Zone archéologique sensible
Propriano	A542	PLU	Oui	NC	RD319 avec voie verte Exposition faible au retrait gonflement des argiles Zone d'assainissement collectif Jouxte réseau d'eau potable Zone archéologique sensible

La zone UB correspond au centre-ville de Propriano et au quartier de la Plaine. Il s'agit d'une zone mixte dense ou à densifier continue ou discontinue dont il convient de préserver et renforcer le caractère de centralité. La zone UBb où se trouvent les parcelles étudiées correspond aux secteurs de la Plaine, de l'entrée de Ville Est par la route de de la Corniche et de l'entrée de ville Sud-Est par la Rue Général de Gaulle.

ARTICLE UB-1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

1) Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sauf les sous-destinations Bureau et centre de congrès et d'exposition,
- Exploitation agricole et forestière.

2) Les usages et affectations des sols, natures d'activités suivants sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.),
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB-2,
- Les occupations et utilisations du sol destinées aux caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs et camping.

ARTICLE UB-2. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les destinations, sous destinations et natures d'activités suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - o De constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier,
 - o De correspondre au caractère urbain de la zone,
 - o De ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes sont autorisés sous réserve de diminuer les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article DG-12 du titre I Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un aléa feux de forêt moyen-fort, les projets nécessitent de procéder à une étude technique préalable.

ARTICLE UB-4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I - Dispositions générales, article DG-13 du présent règlement.

4.1. Règles d'emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.2. Règles de hauteur

1) Dans le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres (R+4 soit 5 niveaux) à l'égout du toit.

2) Dans le secteur UBb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 12 mètres (R+3 soit 4 niveaux) à l'égout du toit sauf pour les constructions situées du côté pair de la route de la Corniche qui ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 m (R+4, 5 niveaux).

4.3. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer.

2) Dans le secteur UBb, les constructions doit être implantées :

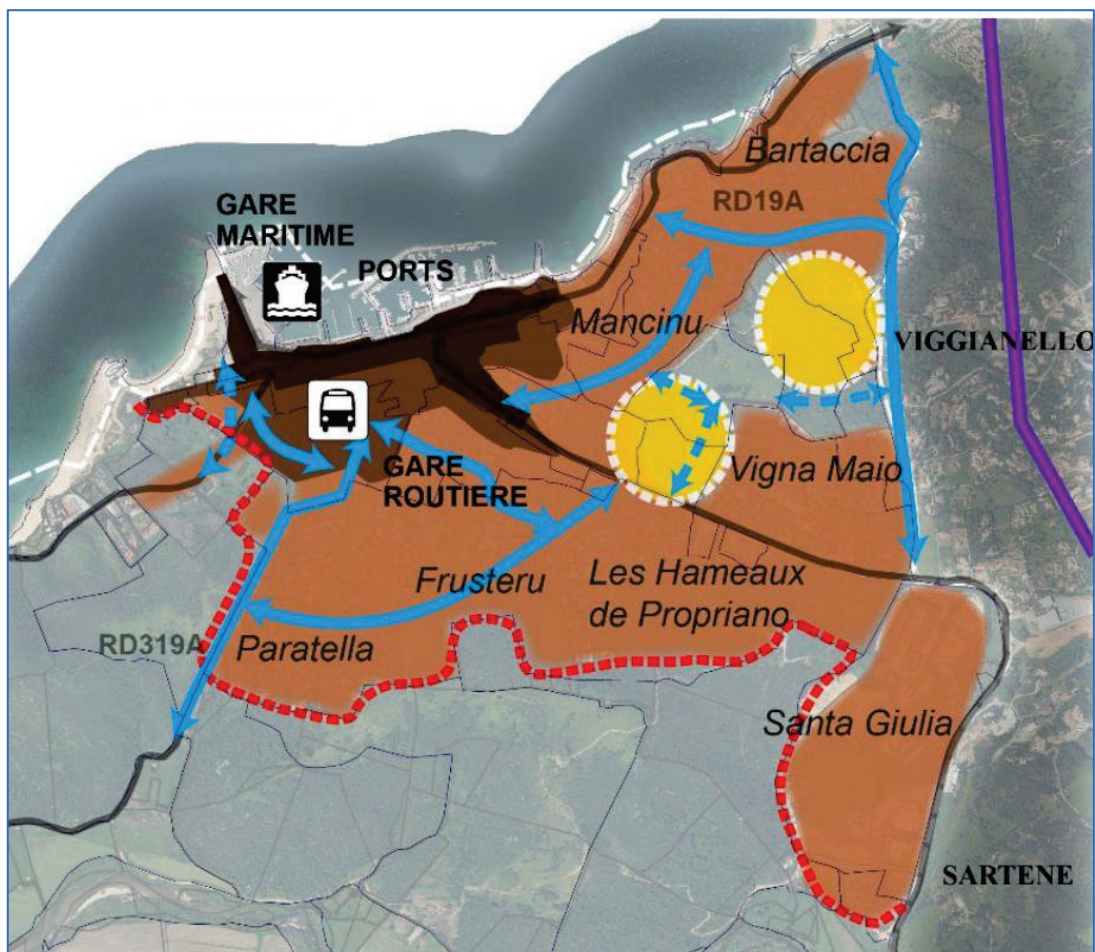
- Soit à l'alignement des voies, existantes, à modifier ou à créer,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres,
- A l'alignement du bâtiment existant à la date d'approbation le long de la Montée de la Paratella.

Il est important de préciser que ces parcelles sont soumises à des emplacements réservés comme mentionné dans le tableau ci-dessus. Si ces contraintes ont vocation à restreindre une constructibilité potentielle, dans le cadre d'un aménagement urbain ces dernières seraient surement levées.

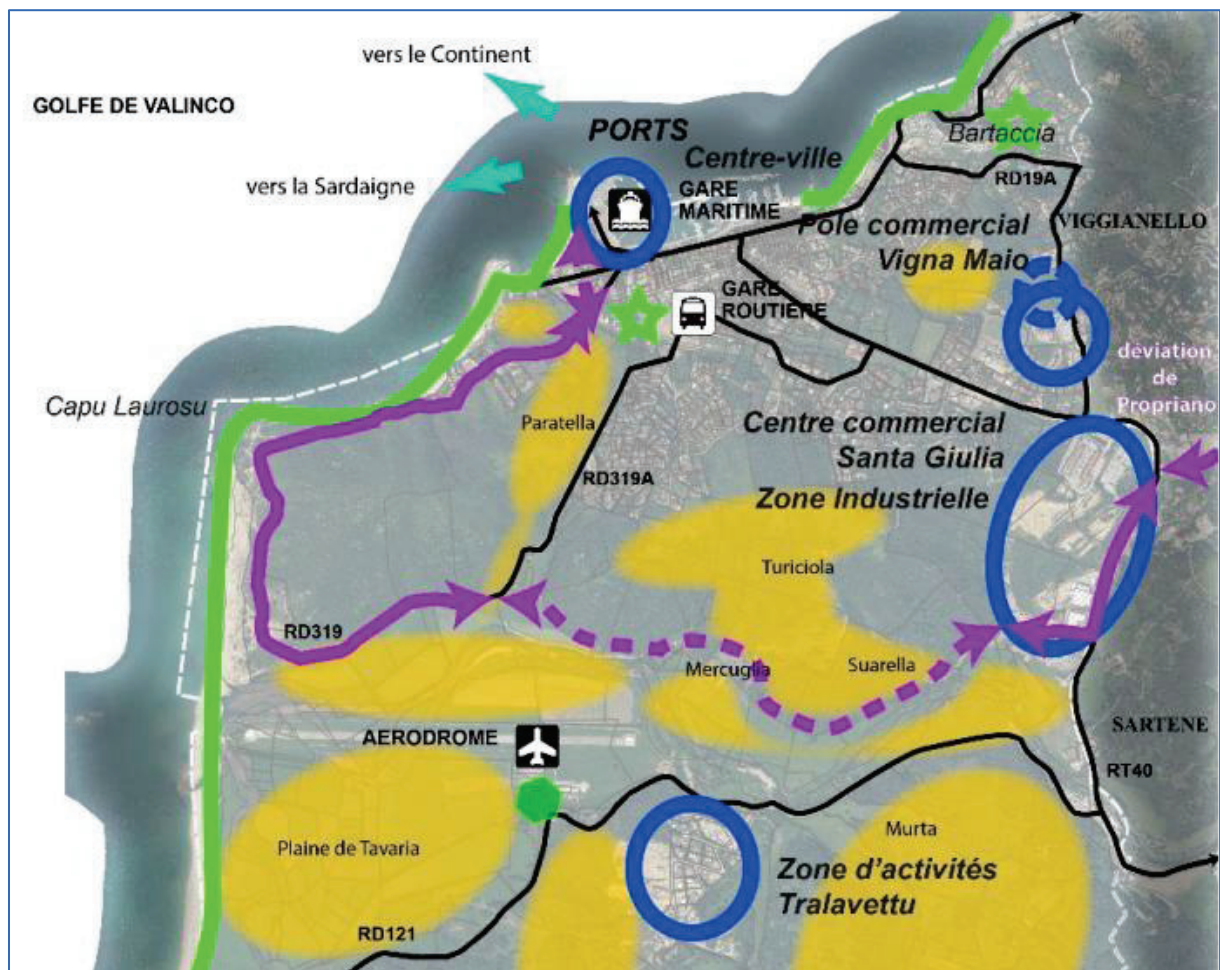




Zonage PLU



PADD – secteur voué à l'amélioration de la qualité des espaces péricentraux et de densification et d'organisation des quartiers périphériques
Secteur de requalification et d'aménagement des voies de niveaux inter quartier



PADD

- ↔ Aménager les voies de contournement du centre-ville et de désenclavement des Ports
- ↔ (déviation de Propriano, route de désenclavement, RD319 réaménagée)

3.9. SITUATION LOCATIVE

Compte tenu de la demande de notre client visant à régulariser un aménagement, nous considérons que ces parcelles sont libres de toute occupation locative.

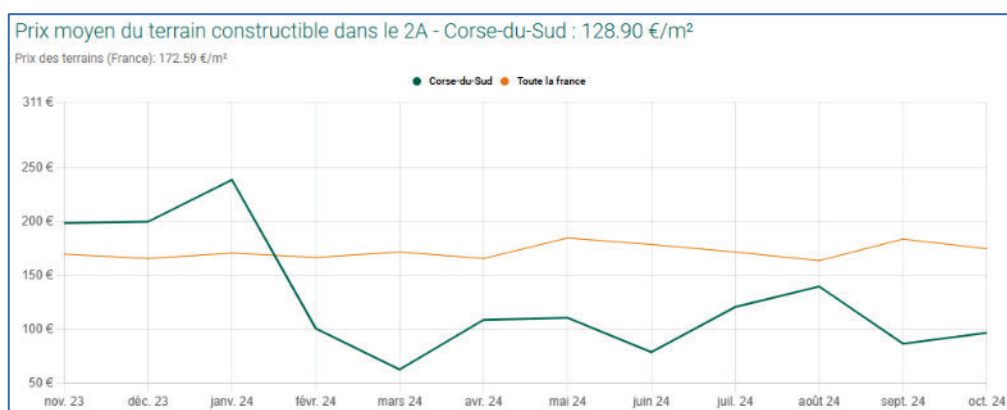
Nous considérerons ces biens libres de toute occupation.

4. ÉTUDE DE MARCHÉ DES TERRAINS

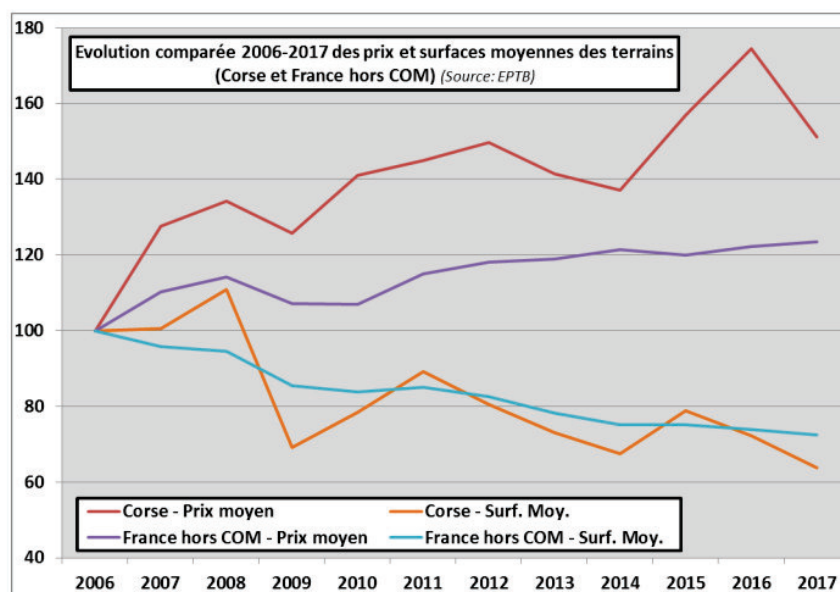
4.1. STATISTIQUES

Les prix des terres en Corse-du-Sud se situent autour de 6 840 €/hectare. En comparaison, en Haute-Corse, les prix des terres agricoles en 2023 montrent une légère hausse, avec une moyenne de 6 770 €/hectare pour les terres libres, représentant une augmentation d'environ 6 % par rapport à l'année précédente. Ces valeurs varient selon les régions agricoles spécifiques (ex. : littoral, coteaux, plaine) et sont influencées par la disponibilité des terres et l'usage agricole, avec des écarts notables selon la région.

En Corse du Sud, les terrains constructibles affichent des prix variables selon la localisation et la proximité des commodités. En 2024, le prix moyen au mètre carré pour un terrain constructible dans cette région est d'environ **130 €/m²**, avec des variations en fonction de facteurs tels que la vue, l'accessibilité et les infrastructures. Par exemple, des terrains proches des côtes ou offrant des vues panoramiques peuvent atteindre des prix autour de 200 €/m².



Evolution statistique des prix des terrains à Corse du Sud depuis 2023



Cette évolution différenciée entre taille et prix moyen s'explique essentiellement par la hausse du prix au m². Mais comme l'illustre le graphique 2, si pour la France, le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir a augmenté en moyenne de 68 % entre 2006 et 2017, passant de 46 €/m² à 82 €/m², durant la même période en Corse, les prix sont passés de 34 €/m² à 81 €/m², soit une augmentation de + 138 %.

Si entre 2006 et 2017, le prix du m² bâti (pour une maison) a augmenté de + 36 % en Corse (passant de 1 252 €/m² à 1 699 €/m²) et de + 35 % en moyenne pour la France (passant de 1 027 €/m² à 1 385 €/m²), finalement, dans le cas des maisons individuelles, on constate que le coût du foncier a augmenté en moyenne deux fois plus vite que le coût du logement sur le continent (68 % contre 34 %) et quatre fois plus vite sur l'île (138 % contre 36 %).

Les prix sur la commune sont compris entre :

Type de terrain	Prix Min	Prix Moyen	Prix Max
Terrain à bâtir Habitation	90 €/m ²	150 €/m ²	250 €/m ²

4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS

4.2.1. Ventes

Nous avons recherché des références répondant aux critères suivants :

- Propriano
- Terrain à bâtir
- Toutes surfaces
- Depuis 2019

Vous trouverez-ci-après la synthèse des références que nous avons pu collecter :

Date	Type	Adresse	Code postal	Commune	Type de culture	Surface terrain	Prix de vente	Prix au m ²
25/03/2024	Vente	CHATEAU D IF	20110	Propriano	Terres	400	247 000 €	617,50 €
15/03/2024	Vente	A PARATELLA	20110	Propriano	Terres	360	310 000 €	861,11 €
30/11/2023	Vente	A PARATELLA	20110	Propriano	Sols	53	44 000 €	830,19 €
17/11/2023	Vente	A PARATELLA	20110	Propriano	Terres	2109	316 350 €	150,00 €
28/02/2022	Vente	PROPRIANO	20110	Propriano	Jardins	50	42 500 €	850,00 €
22/02/2022	Vente	A PARATELLA	20110	Propriano	Terres	182	100 500 €	552,20 €
22/11/2021	Vente	AV NAPOLEON III	20110	Propriano	TAB	805	175 000 €	217,39 €
29/12/2020	Vente	LA PLAINE	20110	Propriano	Terres	1650	231 000 €	140,00 €
17/12/2020	Vente	MARINE	20110	Propriano	TAB	3145	420 000 €	133,55 €
16/10/2020	Vente	A PARATELLA	20110	Propriano	Sols	11741	5 354 578 €	456,06 €
03/03/2020	Vente	PINEDDA	20110	Propriano	Terrains d'agrement	658	400 000 €	607,90 €
13/08/2019	Vente	CHE DES PLAGES	20110	Propriano	Sols	8314	1 250 000 €	150,35 €

Nous avons pu relever des références de terrain à bâtir qui laissent apparaître une moyenne de prix de 464 € HT. La fourchette de prix est relativement large et laisse apparaître des prix allant de 140 à 860 € HT/m².

Ces prix varient en fonction de :

- Situation urbanistique et occupation des lieux
- Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées

La vente réalisée avenue Napoléon III de 805 m² de terrain à 217 euros/m² nous semble pertinente compte tenu de la localisation et de la surface du bien.

A noter que nous avons eu communication de la part de notre client de deux attestations en date du 19/11/2024 mentionnant des prix au m² établis par Madame [REDACTED] expert près la cour d'appel de Bastia. Bien que nous n'ayons pas la date du présent rapport d'expertise, l'attestation du notaire en date du 19/11/2024, mentionnant ces prix nous amènent à en tenir compte dans notre appréciation de la valeur de ces parcelles.

Les prix mentionnés sont les suivants :

- 200 € HT/m² pour la parcelle A205 (pour la totalité de la parcelle)
- 200 € HT/m² pour la parcelle A542
- 170 € HT/m² pour la parcelle A47

Il s'agit de références pertinentes pour conforter les prix retenus sur la base de notre étude de marché dans le cadre de cette estimation.

Au regard des éléments de notre étude de marché et des attestations communiquées, nous retiendrons la fourchette de prix de marché suivante :

150 €/m² à 250 €/m² de terrain

5. ANALYSE QUALITATIVE

Afin de mieux apprécier les caractéristiques essentielles que présentent ce foncier, notre analyse qualitative s'est basée, de manière non exhaustive, sur les constatations suivantes :

Forces :

- Terrains situés au sein d'une zone constructible
- Bonne localisation à proximité du centre et du port
- Bonne desserte routière
- 2 parcelles directement accessible depuis la voie

Faiblesses :

- Contraintes spécifiques liées à la configuration de certaines parcelles

Opportunités :

- Commune prisée

Menaces :

- Parcelles soumises à des emplacements réservés
- Contexte difficile du marché de la construction

6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

L'estimation de la parcelle étudiée, considérée libre de toute occupation, sera définie à partir de la méthode par comparaison.

Pour rappel, les méthodes sont décrites dans l'annexe 1.

La **méthode par comparaison** se basant sur des références de transactions de terrains à bâtir offrant des droits à construire comparables. En pratique, il est souvent difficile, voire impossible, de connaître la constructibilité de chaque terrain pris en référence, de sorte que la comparaison directe est plus aléatoire et donc moins fiable que la méthode de reconstitution du bilan promoteur qui nécessite un projet.

Notre mission porte sur la détermination de la valeur vénale des parcelles cadastrées section A, numéros 205 (en partie), 542 et 47.

A ce titre nous souhaitons rappeler que ces parcelles, objets de la présente étude, sont non aménagées et soumises à des emplacements réservés selon le PLU de la commune.

Ces parcelles, peuvent être considéré comme constructible au regard du PLU.

A noter que nous avons eu communication de la part de notre client de deux attestations en date du 19/11/2024 mentionnant des prix au m² établis par Madame [REDACTED] expert près la cour d'appel de Bastia. Nous en tiendrons compte dans notre appréciation di marché immobilier.

6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE

Pour les terrains à bâtir, le régime qui s'applique est la TVA de plein droit, dont les modalités varient selon conditions d'acquisition du terrain par le cédant assujetti.

6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON

Compte tenu de l'emplacement des parcelles et de leur situations au regard de l'urbanisme de la commune, nous serions amenés à retenir un prix en fourchette moyenne basse des références identifiées en tenant compte des aléas de chaque parcelle.

Nous avons pu relever des références de terrain à bâtir qui laissent apparaître une moyenne de prix de 464 € HT. La fourchette de prix est relativement large et laisse apparaître des prix allant de 140 à 860 € HT/m².

Ces prix varient en fonction de la situation urbanistique et occupation des lieux, l'équipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.), la déclivité de la parcelle et nature des sols, l'éloignement des parties actuellement urbanisées.

La vente réalisée avenue Napoléon III de 805 m² de terrain à 217 euros/m² nous semble pertinente compte tenu de la localisation et de la surface du bien.

Toutefois, la présence d'emplacement réservés, et les attestations de notaire reçues mentionnant des prix sur les parcelles étudiées, nous incite à en tenir compte afin de déterminer les prix suivants :

Rappelons que les offres peuvent faire l'objet de négociations, quand les références relevées correspondent aux données de transactions signées et appliquées.

Données	A205	A542	A47
Superficie en m ²	276	388	760
Prix de vente unitaire retenu	200,0 €	200,0 €	170,0 €

L'emprise de la parcelle A205 et la parcelle A 542 se trouvent directement accessibles depuis la voie. La parcelle A 47 semble elle enclavée et de configuration peu aisée pour accueillir une construction.

A ce titre, nous retiendrons un prix de 200 euros/m² pour l'emprise de la parcelle A205 et la parcelle A 542, soit en deçà des valeurs moyenne identifiées sur l'analyse de marché mais conforme aux contraintes liées à leurs surfaces.

Aucune différenciation ne sera menée entre les 2 parcelles compte tenu du fait qu'elles sont limitrophes et s'intègrent dans un projet commun. Nous retiendrons un prix plus important que la parcelle A47, malgré le fait que la superficie de cette dernière soit plus importante et ce afin de tenir compte du fait qu'elles sont directement accessibles depuis la voie.

Enfin, pour la parcelle A47 sont positionnement enclavée et sa configuration nous incite à retenir un prix de 170 euros /m².

Ce qui conduit au calcul suivant :

Calcul par comparaison	A205	A542	A47
Superficie en m ²	276 m ²	388 m ²	760 m ²
Prix de vente unitaire retenu	200,0 €	200,0 €	170,0 €
Valeur vénale potentielle	55 200 €	77 600 €	129 200 €
Valeur vénale nette vendeur	55 200 €	77 600 €	129 200 €
Valeur vénale nette vendeur par m ²	200,0 €	200,0 €	170,0 €
Valeur vénale de l'ensemble immobilier	262 000 €		

Soit une valeur vénale nette vendeur pour l'ensemble immobilier de :

Parcelle A 205 (emprise 276 m²) : 55 200 €

Parcelle A542 : 77 600 €

Parcelle A47 : 129 200 €

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 30/07/2025.

7. CONCLUSION

La valeur vénale nette vendeur des parcelles A205, A542 et A47, situées à Commune de Propriano – lieu-dit Chemin des Plages et Pinedda, dans le cadre de l'aménagement du port de Propiano, en l'état actuel a été estimée :

- Par comparaison à :
 - Parcelle A 205 emprise 276 m² : 55 200 €
 - Parcelle A542 : 77 600 €
 - Parcelle A47 : 129 200 €

Nous retiendrons dans le contexte de cette étude une valeur vénale de :

Parcelle A 205 (emprise 276 m²) : 55 200 €

Parcelle A542 : 77 600 €

Parcelle A47 : 129 200 €

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 30/07/2025.

Hors valeur de convenance

Dans le contexte actuel, il convient de considérer nos conclusions comme des prix moyens qui auraient été négociés à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.

Plusieurs éléments ne nous ont pas été communiqués, de nature à avoir une incidence sur la valeur déterminée : la date de réalisation de la route et les conditions d'urbanisme, les servitudes éventuelles...

Notre valeur s'est donc basée sur la situation actuelle, qui doit être prise en compte s'agissant de la date à laquelle la régularisation serait réalisée.

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
Expert MRICS VR



XXXXXXXXXX
XXXXXXX
Expert MRICS VR



8. ANNEXES

8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

8.1.1. Définition de la valeur vénale

Il n'existe pas de définition légale de la valeur vénale.

La doctrine et la jurisprudence ont tenté de définir ce concept de valeur.

Pour la doctrine classique, la valeur vénale d'un bien est "le prix que peut retirer ou offrir raisonnablement et compte tenu des conditions générales du marché immobilier un bon père de famille à qui l'opération ne s'impose pas de façon urgente".

L'Institut Français d'Expertise Immobilière donne de la valeur la définition suivante :

"La valeur sur le marché libre est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du vendeur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- L'offre du bien à la vente dans les conditions du marché libre, sans réserves, avec une publicité raisonnable ;
- Les surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle ne sont pas prises en compte".

La valeur vénale est donc le prix moyen de réalisation à un instant donné au terme d'un délai de mise en vente et de conditions de vente considérées comme normaux.

Ces définitions sont intéressantes, car elles font référence au marché et mettent en évidence :

- Qu'il n'existe pas de valeur intrinsèque, de valeur en soi, c'est-à-dire qu'un bien n'a de valeur qu'autant qu'il existe une demande solvable, susceptible de se porter sur lui ;
- Qu'il n'existe de valeur vénale que "concrète" c'est-à-dire déterminée par rapport à d'autres transactions intervenant sur le marché.

Pour la jurisprudence, la Cour de Cassation française définit que "la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente".

La jurisprudence pose très clairement le concept de valeur vénale. S'écarter de tout subjectivisme, elle en élabore une définition concrète et opérationnelle (l'immeuble, la nature juridique de la transaction et le marché). Mais cette définition mérite quelques précisions.

Le marché immobilier est loin, tant s'en faut, de constituer l'un de ces marchés parfaits, que l'on caractérise habituellement comme la réunion simultanée en un même lieu, et sous un régime de libre concurrence, de vendeurs et d'acheteurs parfaitement informés à tout instant des prix pratiqués, et ayant à traiter des biens exactement substituables les uns aux autres.

Les marchés immobiliers concernent des biens qui ne sont pas reproductibles à l'identique. Il n'existe qu'un emplacement et qu'une situation géographique. Ce marché immobilier n'est donc pas transparent.

Sur ce marché simplement approximatif, les conditions requises pour donner naissance à un véritable "cours" font défaut. Les biens demandés ou offerts sont de structures très diverses et ne sont jamais totalement substituables, ce qui provoque des appréciations plus ou moins subjectives et divergentes. La valeur immobilière, expression sociale des transactions sur un marché imparfait, traduit non pas une unanimité, mais seulement une prédominance plus ou moins affirmée, une tendance plus ou moins marquée.

On signalera d'autre part que dans le marché immobilier, qui n'est pas un marché parfait, peuvent se manifester des « **valeurs de convenance** » qui traduisent le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale moyenne, même si les parties prenantes à l'opération n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue. Nous pouvons identifier et classer cinq sortes de convenances désignées comme extrêmes :

- la convenance exceptionnelle de structure : en y mettant le temps nécessaire, on peut théoriquement pour chaque bien, trouver l'acquéreur le plus intéressé par le bien ; la convenance extrême de situation : si on dispose du temps nécessaire, il est possible de trouver l'acquéreur le plus intéressé par l'emplacement du bien ;
- la convenance particulière de contiguïté : cas particulier de la convenance extrême de situation aggravée par des raisons de contiguïté, par exemple achat d'un bien par le voisin immédiat ;
- la convenance d'occupation : les locataires ou occupants d'un immeuble sont souvent disposés à payer plus cher ; ce qui peut être notre cas ;
- la convenance affective particulière : elle procède de rivalités familiales, de convoitises locales ou d'attachement sentimental.

Plus un bien est spécifique et plus le phénomène de "valeur de convenance" devrait être l'exception, devient la règle.

Si, sur un marché presque parfait, la valeur économique peut recevoir une appréciation chiffrée tout à fait précise, qui est le cours, il n'en va pas de même sur un marché imparfait, dont le manque de solidarité doit se trouver au contraire traduit par la définition d'un intervalle de valeur, que l'on doit s'efforcer de proportionner à l'imperfection du marché, c'est-à-dire à la dispersion des prix autour de la dominante. Cet intervalle de valeur est en principe la mesure d'une incertitude qui est relative et variable, mais fondamentale.

8.1.2. Méthodes d'évaluation

Nous rappellerons ci-après les méthodes d'évaluation qui sont couramment employées aujourd'hui, et que nous utiliserons pour les biens objets de cette étude.

a) Méthode par comparaison

Cette méthode repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche. Elle repose donc sur une unité de lieu, de temps et de bien qui est bien entendu difficile à mettre en place avec certitude pour chaque étude.

L'objection fondamentale que l'on pourrait faire à cette méthode est qu'elle se fonde sur le passé, alors que les acquéreurs qui peuvent s'intéresser à un bien le font en fonction d'une valeur présente et/ou d'un gain attendu dans l'avenir.

b) Méthode par capitalisation

Cette méthodologie est basée sur une évaluation des revenus attendus du bien immobilier, qui sont sauf exception des loyers. Il est couramment admis que "la valeur actuelle d'un actif immobilier est la somme des revenus nets attendus et de la valeur résiduelle exprimés en valeur actuelle". Pour simplifier cette méthode de calcul, on peut supposer :

- Que le revenu ou loyer net est constant,
- Qu'il est perçu en un nombre d'années qui tend vers l'infini.

Dans ce contexte, la valeur de revente actualisée à la date d'aujourd'hui tend vers 0.

En supposant que le montant du loyer net est connu, ou peut être évalué facilement par comparaison, l'appréciation du taux de rendement constitue la base de l'évaluation. Cette appréciation peut se faire à partir :

- D'un taux de rendement de base représenté par un placement considéré comme sans risque, qui est le plus couramment l'O.A.T.;
- D'une prime dite "d'illiquidité" qui caractérise l'immobilier par rapport aux valeurs mobilières, et qui peut être communément évaluée entre 0,3 et 0,5 % ;

- D'une prime de risque liée aux caractéristiques du bien, de sa localisation et de ses potentialités d'évolution dans le temps.

Pour apprécier cette dernière, l'évaluateur doit confronter ses estimations de taux de rendement à ceux qui sont pratiqués sur le marché, ce qui revient à faire appel à nouveau à la méthode par comparaison.

c) Méthode par "actualisation des flux financiers futurs"

On définit le prix d'un actif immobilier comme la somme des revenus nets attendus pendant une période donnée et de la valeur résiduelle de vente à l'issue de cette période, actualisés à la date présente.

Les revenus nets sont en principe faciles à déterminer, en fonction des baux en cours sur le bien, ou des baux potentiels qui pourraient être consentis. Les revenus locatifs sur la durée de la simulation sont déterminés, soit en fonction de la seule révision des loyers, correspondant à l'évolution prévisible de l'indice prévu dans le bail, soit en fonction d'une évolution prévisible du revenu locatif pour différentes raisons (changement de locataire, réalisation de travaux, évolution des facteurs locaux...etc)

Du revenu potentiel brut, sont déduites les charges, appréciées à partir de l'historique connu et d'éventuelles prévisions de réalisation de travaux exceptionnels.

La valeur nette de revente au bout de la durée de détention peut être estimée :

- Soit par capitalisation des revenus, en anticipant le taux exigé par les acquéreurs à ce terme,
- Soit par estimation de la plus ou moins-value attendue à terme.

Dans les deux cas, il s'agira de faire une projection dans un futur relativement éloigné, ce qui constitue une limite de la méthode.

Toutefois, il apparaît raisonnable de calculer cette valeur de revente en appliquant le taux de capitalisation actuellement pratiqué, augmenté pour tenir compte de la vétusté et de l'obsolescence de l'immeuble au terme de l'étude (9 ans).

L'évaluation du taux d'actualisation se fait à partir du taux couramment admis comme celui d'un placement sans risque (par exemple l'OAT dix ans comme précédemment) auquel on peut ajouter :

Une prime d'illiquidité ;

Une prime spécifique qui représente les risques particuliers qui peuvent être engendrés par le bien étudié dans le temps.

8.2. DOCUMENTATION

Conformément au contrat, voici la liste des documents demandés et transmis dans le cadre de cette étude.

	Nature du document ou information	Date demande	Date transmission	Transmis par	Observations
Propriété et régime juridique	Assiette foncière (plan et fiche cadastrale de moins de 6 mois)	30/07/2025	30/07/2025		
	Titres de propriété ou attestation de propriété				
	Etat hypothécaire trentenaire				
	Existence d'inscriptions de servitudes privées le cas échéant		Décembre 2024		
	Justification juridique de l'usage et affectation des locaux				
Superficie	Etat des surfaces existantes par bâtiment et par niveau établi par un géomètre expert précisant les différentes affectations	Décembre 2024	Décembre 2024		
	Plans des différents niveaux et plan masse				
Descriptifs techniques	Descriptif technique ou notice descriptive sommaire	Décembre 2024			
	PV d'entretien et vérifications réglementaires				
	Rapport technique général et prévisions de travaux				
Pollution - environnement	Historique d'occupation des sols, diagnostic, justification des traitements et rapport d'étude de sol s'il y a lieu	Décembre 2024			
	Attestation amiante, termites, plomb,...				
	Diagnostic de performance énergétique				
	Risques naturels et technologiques		Décembre 2024		
Etat locatif	Tableau daté actuel détaillé des locations avec précision du montant du loyer, surface, type de bail, durée, montant des charges et taxes...	Décembre 2024			
	Ensemble des baux, avenants, promesses de bail et conventions en cours ou documents type le cas échéant				
	Dernières quittances de loyer				
Travaux	Travaux réalisés depuis moins de 3 ans ou programmés dans les 3 ans à venir (gros travaux et entretien courant) et leur montant	Décembre 2024			
	Travaux prévus ou à prévoir dus dans le cadre des obligations issues de la réglementation en matière d'environnement et d'économie d'énergie				

Documents essentiels non transmis	Date de notification au client

8.3. DÉLIMITATION DES RESPONSABILITÉS ET RÉSERVES

- Limitation d'usage et de publication et interdiction de diffusion partielle

Les travaux d'étude qui seront réalisés par nos soins s'inscriront uniquement dans le contexte présenté ci-dessus. Ils ne sauraient en aucun cas être utilisés ou publiés, totalement ou partiellement sans l'autorisation écrite du cabinet XXXX.

La conclusion – synthèse ou toute autre partie du rapport ne peut être communiquée sans le reste du rapport.

- Aspects environnementaux, surfaces, relevé d'urbanisme, etc.

Notre mission s'inscrit dans un contexte d'analyse immobilière mais n'intègre en aucune manière :

- la vérification des documents descriptifs et techniques qui nous ont été transmis, qu'il s'agisse de la détermination exacte des surfaces, qui ne pourrait provenir que d'un état établi par un géomètre, ou des montants prévisionnels de travaux d'entretien courant ou de grosses réparations, qui ne pourrait être faite que par un BET spécialisé ;
- la vérification de la conformité des immeubles ou des projets d'immeubles à leur usage autorisé par les différentes réglementations applicables (autorisations administratives, autorisations d'ouverture au Public pour les ERP, conformité aux règles d'accessibilité handicapés ou aux obligations résultant du Code du Travail) ;
- la vérification de la conformité de l'immeuble ou du projet d'immeuble aux règles en vigueur à la date de notre mission en matière de matériaux de construction (amiante et plomb en particulier), d'isolation, de respect de l'environnement, de sécurité incendie ;
- la vérification d'éventuelles servitudes publiques ou privées venant diminuer la jouissance des biens ;
- la vérification des loyers et charges effectivement perçus, la vérification de contentieux éventuels avec les locataires.

En l'absence d'informations sur ces divers points, notre étude supposera la conformité parfaite des biens immobiliers à l'ensemble des réglementations applicables, et l'absence de restrictions d'usage.

Quant aux documents que nous serons amenés à produire, il convient de souligner que :

- les indications contenues dans le rapport final dépendront en partie des informations transmises. Ces informations seront considérées comme sincères et pertinentes, et ne feront l'objet que de contrôles de cohérence et d'exercices de réconciliation de notre part, et non celui d'un audit approfondi ou même d'une revue limitée. La responsabilité de XXXX ne saurait de ce fait être engagée si certaines de ces informations s'avèrent erronées, incomplètes ou inexactes ;
- certaines des informations qui seront utilisées dans le cours de la mission ont un caractère prévisionnel et présentent par nature un caractère incertain inhérent à toute donnée prospective. Les réalisations pourront, éventuellement de façon significative, différer des informations prévisionnelles utilisées et impacter ainsi les indications de valeur reportées dans le rapport.

- Responsabilité et assurance RCP de XXXX

La responsabilité professionnelle de XXXX et de ses experts en évaluation immobilière correspond à une obligation de moyen et non de résultat.

Elle ne pourra être engagée dans l'un des cas suivants :

- à la suite d'un manquement ou d'une carence d'un produit ou d'un service dont la fourniture ou la livraison n'incombe ni à XXXX, ni à ses sous-traitants éventuels aux termes du contrat ;
- ou si vous ne donnez pas suite aux mises en garde et recommandations formulées de bonne foi par XXXX dans le cadre de son obligation de conseil ;

XXXX et ses assureurs ne répondent ni des dommages indirects, ni du manque à gagner ou de la perte de bénéfices, ni des conséquences financières des actions éventuellement intentées par des tiers à l'encontre de son client.

Il a été convenu et accepté par la Société Cliente que dans tous les cas la responsabilité maximale de XXXX, en regard des services rendus dans le rapport, sera limitée au montant de l'honoraire payé à XXXX pour la portion de service qui donnerait lieu à contestation.

Par ailleurs, pour la **responsabilité civile professionnelle**, XXXX est assuré par **MAIARD Assurances Mutuelle**, pour l'exercice 2024.